

第10章 すまいの復興

第1節 すまいの復興計画

1. 復興計画の立上げと体制

(1) 復興計画班（プロジェクトチーム）の設置

震災の被害状況が明らかになるにつれて、復興のためのビジョンと対策づくりが緊急の課題となった。応急仮設住宅の戸数確保も直面する大問題であったが、その後の住宅の再建とまちづくりについて、市として確固たる姿勢を市民に一刻も早く知らせることも求められていた。

しかしながら、住宅局内の各課では、市民との対応や目前の緊急復旧に向けた喧騒の中での業務に追われており、復興への新たな視点を見据えられる状況にはなかった。

そこで、急遽通常の組織の枠組みを超え、震災復興の計画策定、政策立案に専念し、機動的に動ける組織として「復興計画班」を設置した。住宅局の内外から住宅政策、まちづくり、住宅建設、建築行政など様々な分野から専門の知識と経験を持つ職員をメンバーとして、住宅局長直属のもと、迅速な意思決定と対応が可能なものにした。

第1回目のミーティングを震災から6日後の1月23日に行い、①市街地整備・住宅復興の基本方針の早期策定、②必要な制度改正・補助金確保の国等への働きかけ、③各方面への情報提供の迅速な対応、の3点を確認し、住宅復興業務が本格的に稼動することとなった。

(2) 復興計画の策定に向けて

復興計画班発足直後から昼夜もない奮闘の結果、1月末には復興の基本的な方針がまとめられ、1月31日に「震災復興市街地・住宅緊急整備の基本方針」としてプレス発表した。

また、同時に市街地整備の事業等を円滑に進

める上で必要な緊急措置として、建築基準法84条に基づき、一定の建築物の建築制限が必要な区域（6地区、約233ha）について期限を限り指定した（当初2月1日から2月17日まで、その後3月17日まで延長）。

その後、2月16日の「神戸市震災復興緊急整備条例」の制定をはじめとして、重点復興地域の指定、「神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画」の策定、マンション再建支援の早期立上げ、復興住宅メッセの開設など、復興に向けての住宅政策を方向付ける施策を次々と打ち出した。

その後、この計画をもとに市民の期待に適宜応えていくために様々な施策・制度を具体化してきたが、まさにその取り組みは、走りながら考えるといった状況であった。

(3) 臨時の執行体制

施設の被害状況や住宅整備3か年計画のフレームが明らかになるにつれて、応急対応だけでなく、住宅とまちの再生に向けた体制づくりが急務とされた。

まず、人員については、特に建築職員について、膨大な業務量が予想される反面、絶対員数が少ないことが明白となっていた。業務執行について、すでに市の外郭団体や住都公団、民間等の支援を最大限求めていたが、建築確認審査・災害復旧補助申請等、市職員が直接やるべき業務が山積しており、パンク寸前の状態であった。このため、建設省、自治省の協力を仰ぎ、政令指定都市に職員の派遣応援を求めた結果、7、8年度の2カ年にわたり延べ74名の職員を派遣していただき、本市の復興事業に尽力いただいた（第4章第3節）。

また、組織については、当面の業務を乗り切り、予想し難い事態にできるだけ柔軟に対応することを念頭に置き、8年度まで復興促進臨時体制をとった。

震災復興まちづくりニュース(第1号)

神戸市住宅局
都市計画局
平成7年2月6日

震災からの復興に向けて 建築が制限される区域が指定されました

神戸は、1月17日夜明け前の地震によりたいへんな被害を受けました。しかし、市民の皆さんは、再生に向けて歩き出されています。皆さんのこうした動きこそが、神戸の復旧、復興へと実を結んでいくものです。こうした新しい街づくりを市民の

皆さんと共に取り組むために、総合的な市街地、住宅の整備を行ううえで必要な区域については、一定期間、そこで建物を建てることを辛抱していただき、その間に皆さんと共に、災害に強い街づくり計画を定めていきたいと考えています。

建築が制限される区域の指定

指定された区域はどこですか？

(森南地区) (六甲道駅周辺地区) (三宮地区)
(松本地区) (御菅地区) (新長田駅周辺地区)、
以上計6地区です。
詳しくは裏ページの図面をご覧ください。

どういう街づくり計画が予定されていますか？

次のような街づくりが予定されています。そのため話し合いをこれから始めさせていただきます。

- 土地区画整理事業が予定されている区域
(森南地区) (六甲道駅周辺地区) (松本地区)
(御菅地区) (新長田駅周辺地区)
- 市街地再開発事業が予定されている区域
(六甲道駅周辺地区) (新長田駅周辺地区)
- 地区計画が予定されている区域
(三宮地区)

建物は全く建てられないのですか？

次のような建物は建てるができます。

- ①2階建てまでの木造、鉄骨造り、コンクリートブロック造りなどの建築物
- ②応急仮設建築物、工事用仮設建築物など

いつまで制限するのですか？

平成7年2月17日までです。ただし、さらに1か月延長する場合があります。

問い合わせは、まちづくり区域担当へ

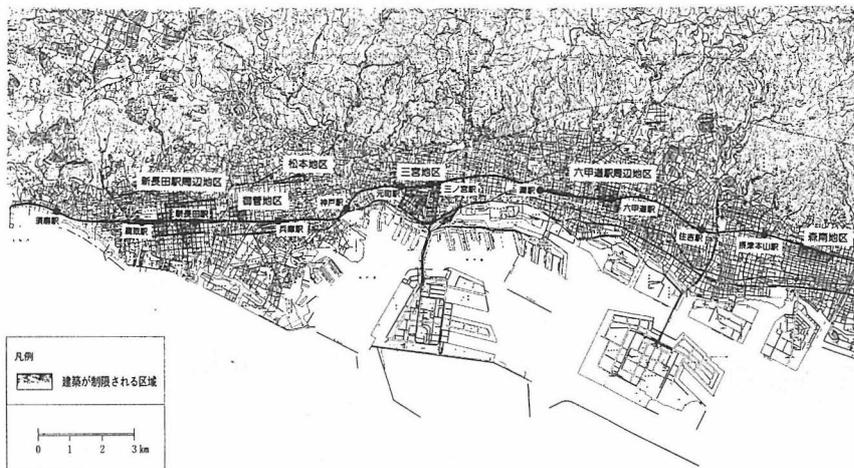
電話 242-2131

場所 サンポーホール2階

(中央区浜辺通5丁目・貿易センタービルの北隣)

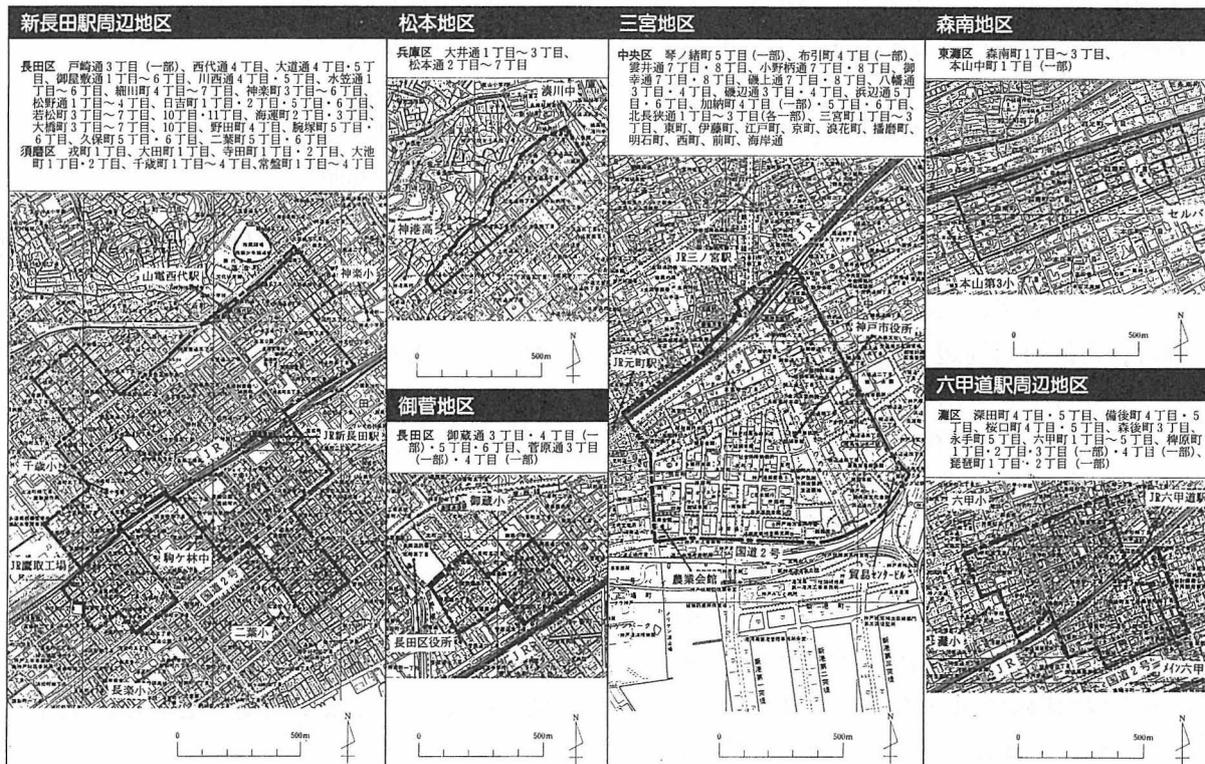
時間 午前10時～午後6時

(当分の間 土・日曜日・祝日も行います)



(表)

建築が制限される区域



(裏)

(4) 震災復興まちづくりニュースの発行

震災直後、市民への情報の伝達は困難を極めた。住宅局としてはできる限りプレス発表を行い、市民に復興事業・制度等の内容の周知に努めた。特に、まちづくりについては、地域的に細かい情報が必要な場合があるため、新聞等のマスメディアのみでは限界があった。

このため、都市計画局、住宅局共同で「震災復興まちづくりニュース」を発行することとした。第1号は平成7年2月5日発行、内容は建築が制限される区域の指定についてのお知らせであった(図表10-1-1)。

その後、8年7月に神戸のすまい復興プランと復興公営住宅等の建設計画一覧を掲載した第9号を発行するまで、ほぼ1年半にわたり発行を続けた。配布方法は、新聞折込、避難所への配達等によった。

2. 神戸市震災復興緊急整備条例と各事業の実施

平成7年1月31日に発表した「震災復興市街地・住宅緊急整備の基本方針」では、①市街地・住宅整備の推進と建築制限の実施、②震災復興緊急整備条例の制定、③住宅供給の推進、④国への要請、の4項目をまちとすまいの復興にあたっての大きな方針としている。これを受け、まず、建築基準法第84条に基づき、都心機能の再生や災害に強い市街地としての整備が特に必要な地域について、土地区画整理事業等の面的な都市計画事業等を行うために、一定の建築制限が行われた(森南、六甲道駅周辺、三宮、松本、御營、新長田駅周辺の計6地区、約233haについて、2月1日に指定。図表10-1-1)。

つづいて、神戸市震災復興緊急整備条例を制定し、被災市街地の大半について、市街地整備の充実及び良質な市街地の形成を図るために、震災復興促進区域(約5,887ha)の指定を行った。またあわせて、面的な市街地整備事業の導入や良好な建築物の誘導等を積極的に進める地域として、重点復興地域を定めた(当初指定:計24地域・約1,225ha、最終:計25地域・約1,259ha)。これらの地域は、次のとおりそれぞれの整備目標に応じた事業が適用され、すまいとまちの復興へ

の取り組みが進んでいくこととなった。

【重点復興地域】

- ① 森南(区画整理)
- ② 深江(密集)
- ③ JR住吉駅周辺(再開発)
- ④ 六甲道駅周辺(区画整理、再開発、住市総)
- ⑤ 都賀周辺(密集、住市総、区画整理(組合))
- ⑥ 新在家南(街なみ環境、住市総)
- ⑦ 河原西(区画整理)
- ⑧ 味泥(密集)
- ⑨ 東部新都心(区画整理、住市総)
- ⑩ 三宮周辺(地区計画)
- ⑪ 新開地周辺(住市総)
- ⑫ 西出・東出・東川崎(密集、住市総、改良)
- ⑬ 松本周辺(区画整理、住市総)
- ⑭ キャナルタウン兵庫(住市総)
- ⑮ 浜山(区画整理、密集)
- ⑯ 長田・大開駅周辺(密集、改良)
- ⑰ 御營(区画整理、住市総)
- ⑱ 尻池北部(密集)
- ⑲ 真野(密集)
- ⑳ 新長田駅周辺(区画整理、再開発、住市総)
- ㉑ 大道周辺(住市総)
- ㉒ 真陽(住市総、密集)
- ㉓ 六甲(住市総)
- ㉔ 新長田(住市総)
- ㉕ 湊川町東部(密集、区画整理(組合))

(第21章第3節参照)

3. 神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画

震災により倒壊、焼失した住宅の早期復旧・復興をめざし、住宅供給を促進するため、神戸市震災復興緊急整備条例に基づき、平成7年7月に「神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画」(以下、この章で「3か年計画」という)を策定した。この計画は、公民それぞれの役割に応じた住宅供給の目標戸数を定めるとともに、実現に向けて、市民、事業者、市が協働して取り組むべき、さまざまな制度や施策を盛り込んでいる。

計画期間(平成7~9年度)中の供給目標戸数を82,000戸とし、このうち、既着工住宅(震

図表10-1-2 神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画の新規建設戸数
当初（H7.7） すまい復興プランによる見直し後（H8.7）

公営住宅	10,000	⇒	公営住宅	16,000
神戸市	7,500		神戸市	10,500
兵庫県	2,500		兵庫県	5,500
特定優良賃貸住宅	10,500		特定優良賃貸住宅	6,900
神戸市	7,500		神戸市	5,700
兵庫県	3,000		兵庫県	1,200
再開発系住宅	4,000		再開発系住宅	4,000
公団・公社住宅	15,900		公団・公社住宅	13,500
公団	12,900		公団 *1	10,500
神戸市公社	2,000		神戸市公社	2,000
兵庫県公社	1,000		兵庫県公社	1,000
民間住宅 （うち公的助成）	31,600 (4,600)		民間住宅 （うち公的助成）*2	31,600 (4,600)
合 計	72,000		合 計	72,000

- *1 公営住宅として借り上げられる公団住宅は、含まない（公営住宅として算入）。
*2 公的助成とは、マンション再建や共同化・協調化への補助のある住宅で、民借賃や特優賃を除いたもの。

災前に既に着工していた住宅）等の見込みを10,000戸とし、新規住宅の建設目標を72,000戸としている。住宅供給のフレームは図表10-1-2のとおりである。

その住宅整備の基本的考え方は、住宅ストックの早期回復をめざす復旧と災害に強い活力のあるすまい・まちづくりという復興の双方を視野においた住宅供給を図ることにある。公的住宅の先導的な供給と民間の住宅再建への支援など総合的な対策による住宅の早期大量供給を、低所得者や社会的弱者へ配慮した上で積極的に推進するとともに、多様な事業手法を活用しながら地域特性に応じた良好な住環境の再生・創造を協働のまちづくりにより進めていこうとするものである。

4. 3か年計画82,000戸の検証

3か年計画では、計画期間（平成7～9年度）中の供給目標戸数を82,000戸としている。内訳は、震災前にすでに着工していた住宅や空家の供給見込みが10,000戸、新規住宅の建設目標が72,000戸である。

この82,000戸の計画戸数はどのようにして割

り出されたのか、また、震災により実際に失われた住宅ストックはどれほどだったのか。

平成7年2月に市が発表したり災状況によれば、被災建物数は、全壊約55,000棟、半壊約32,000棟、焼失約7,400棟であった。この中には、オフィス、工場などの非住宅建物が含まれる一方、長屋、マンション形式のような1棟に数戸～数百戸の住戸を含むものもあり、さらに、半壊建物の中には修復により居住が可能となるものもあると予想されることから、滅失住宅戸数の想定を次のように行った。

まず、全壊および焼失した住宅は総て修復不能、半壊の住宅はその半分が修復可能とした。これに市内の全建物棟数に対する住宅棟数の割合（約0.8）と市内の住宅1棟あたりの平均戸数（約1.3戸）を乗じて得た約82,000戸が滅失するものと考え、これを計画戸数とした。

その後、平成7年3月に発表された都市住宅学会の被害実態調査結果や、同年5月頃の大阪ガスの家庭用メーター撤去数などによりデータの検証を行ったが、いずれの数字も8万前後となっていた。

このように計画戸数については、まず震災直

後の乏しい情報のなかから、ある仮定にもとづいて数を予想し、しだいに明らかになってくる様々なデータにより補強、検証していった。

震災より2年後の平成9年2月頃、震災前の平成7年1月1日に存在し、震災後の平成8年1月1日に解体、利用不能等で滅失したと思われる建物について、固定資産税の家屋データをもとに調査したところ、全市の民間住宅79,283戸が失われていることがわかった。これ以外に公営住宅の解体戸数2,484戸を加えれば、滅失は81,767戸となり、82,000戸の供給目標戸数との隔たりはほとんど無いことが明らかになった。

ただし、被災度と滅失の関係についていえば、全壊建物であっても総てが取り壊されたわけではなく滅失率は約80%にとどまり、半壊建物の滅失率は約35%であった。反対に当初の想定では総て修復可能とみた一部損壊建物でも約15%が建替えられた。

これ以外にも、滅失住宅のうち三分の一が戸建住宅であったこと、9割ちかくが木造であったこと、戦前の住宅の6割ちかくが滅失したこと、長屋建住宅の5割以上が滅失したことなどが明らかになった。

5. 神戸のすまい復興プランの策定

震災から1年あまり経過した平成8年2月から3月にかけて仮設住宅入居者調査が行われたが、公的借家を希望する世帯が全体の68パーセント、世帯主が65歳以上の世帯が42パーセント、年収300万円未満の世帯が全世帯の69パーセント、そのうち100万円未満の世帯が全体の29パーセントであるなど、被災者のおかれている状況には厳しいものがあり、それらをふまえて、「低所得者向けの公営住宅の供給増」、「公営住宅等のさらなる家賃の低減化」、「民間住宅復興支援策の拡充強化」などを柱とした「神戸のすまい復興プラン」を平成8年7月に策定した。

まず、仮設住宅入居者調査や一元募集時の登録調査等により、公営住宅の需要を26,100世帯と見込み、公営住宅の新規供給を当初の10,000戸から6,000戸増やして16,000戸とするとともに、空家住宅の活用や既着工住宅等の供給を含め、26,100戸を平成10年度末までに供給することと

した。

また、公営住宅の家賃が従前の住宅の家賃より高くて申込みないという被災者もあり、さらなる家賃の低減化が求められていた。神戸市においても、震災前には家賃減免という制度を持っていたが、厳しい財政状況下で、市単独で行うことは非常に困難であり、国へも支援を要望していたところ、国の協力が得られ、入居者の収入や住宅の立地条件・規模・経過年数に応じた段階的な入居者負担額の決定が可能となった。年金生活の高齢者等であれば、市街地立地の新築40平方メートルの公営住宅で、家賃月額6,000円台まで低減することが可能となった。しかし、国の財政措置は管理開始から5年間という時限的な措置であるため、今後事業費の確保と適用期限の延長を国へ要望していく必要がある。

さらに、民間住宅の復興支援のために、阪神・淡路大震災復興基金の事業を大幅に見直し、住宅再建者に対する利子補給の創設、民間賃貸住宅の家賃助成制度創設等を行った。

6. すまいの復興の進捗状況

3か年計画及び神戸のすまい復興プランの進捗状況については、図表10-1-3のとおりである。

(1) 公営住宅の建設状況

公営住宅については、16,000戸の供給計画をたてたが、既に約16,400戸の供給目処がたっている。

これらのうち、県営、市営の直接建設分の災害公営住宅等については、当初計画10,000戸に対して、10,195戸の供給目処がたち、これら全てについて発注を終えており、順次完成・入居が進んでいる。また、すまい復興プランで増加した6,000戸分については、早期に市街地での公営住宅の供給が必要であるという観点から、住宅・都市整備公団と民間の賃貸住宅を借り上げるという借上方式を採用し、現在では6,200戸強の供給目処がたっている。

(2) 再開発系住宅

区画整理・都市再開発・住宅市街地総合整備支援等の震災復興事業の受け皿となる従前居住

図表10-1-3 神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画の達成見込み
(H11.6月末現在)

住宅種別	計画戸数	達成見込み	うち完成済
公営住宅	16,000戸	16,389戸	15,397戸
市営	10,500戸	10,721戸	9,891戸
県営	5,500戸	5,668戸	5,506戸
再開発系住宅	4,000戸	4,156戸	3,681戸
特定優良賃貸住宅	6,900戸	4,146戸	4,146戸
市	5,700戸	3,702戸	3,702戸
県	1,200戸	444戸	444戸
公団・公社住宅	13,500戸	7,680戸	5,158戸
合計	40,000戸	32,371戸	28,382戸
新規建設住宅総計	72,000戸	139,279戸	-

H7.2～H11.5
住宅着工統計

者用住宅等の再開発系住宅については、当初計画である4,000戸に対して4,156戸の供給目処がたち、全ての着工を終えている。

(3) 特定優良賃貸住宅

公的住宅施策の一環として、中間所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅である特定優良賃貸住宅については、現在、3,702戸の認定を終え、その全てが完成している。当初計画戸数は5,700戸であったが、良質な民間賃貸住宅・分譲住宅の供給状況が順調なこともあり、中間所得者向け住宅については充足していると考えている。

(4) 公団・公社住宅

公団・公社住宅についても主に中間所得者世帯に対する住宅復興施策として、当初計画では13,500戸の供給計画をたてた。しかし、前述のように、公的住宅復興施策が低所得者世帯主体となり、公団住宅の一部を借上公営住宅にシフトしたこと、比較的低廉で良質な民間住宅の供給が進捗していること等により、事業化目処としては、7,680戸に留まっている。

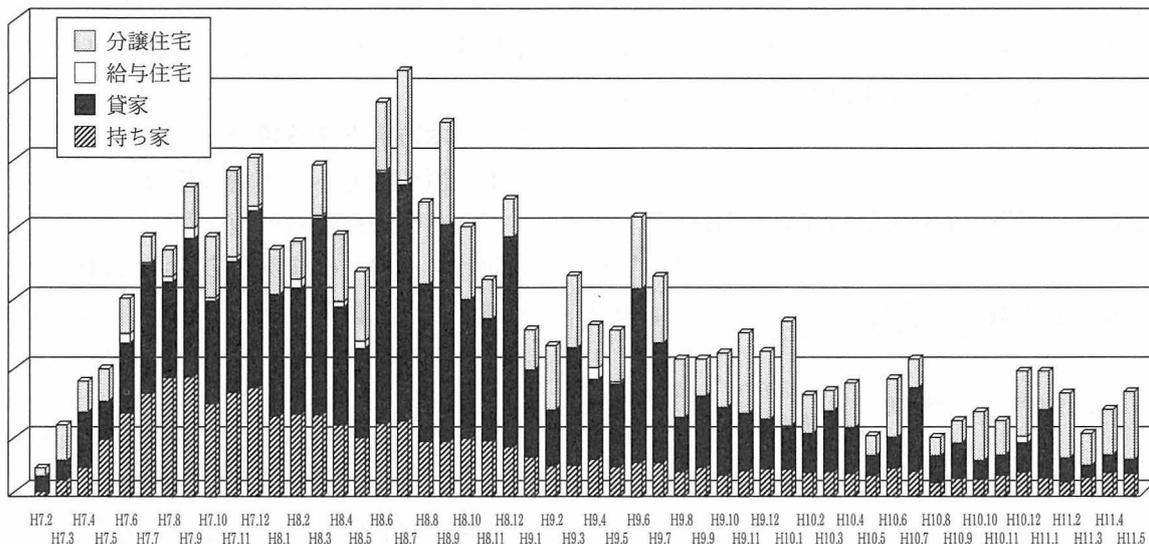
(5) 住宅着工の状況

住宅の着工状況については、住宅着工統計によると、震災以降平成11年5月までの累計で139,279戸が着工しており、戸数の上では順調に推移してきたといえる。月別種別の着工状況の推移については図表10-1-4のとおりである。

持家については、自己住宅として建設されるものであり、大部分が震災により倒壊した住宅の再建と考えられる。震災直後より素早く建ち上がり、平成7年の夏から秋にかけてピークとなっている。平成9年度以降には落ち着いてきており、震災前の状況に近くなっている。

分譲住宅については、震災の後、しばらくは様子見の状況で着工戸数も少なかったものの、平成7年の秋以降、一気に着工戸数が伸びている。震災対策としての元金据置制度や復興基金による利子補給制度、史上最低といわれる低金利もあり、分譲マンションを中心とした多くの

図表10-1-4 震災前後の住宅着工状況（月刊 住宅着工統計より）



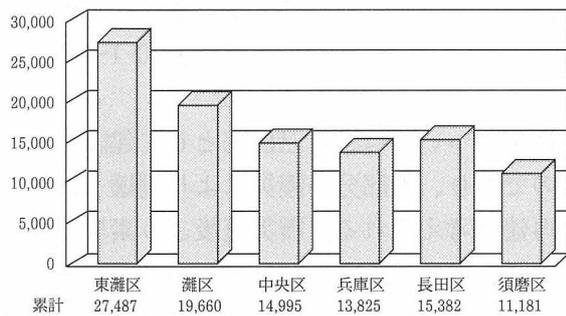
分譲住宅が供給されている。

貸家についても、公的賃貸住宅のほか民間賃貸住宅についても順調な着工状況となっている。震災前と比較すると特に大きな伸びを示している。なお、各月で大きなばらつきがみられるが、公営住宅、公団住宅等の比較的大規模な団地等の発注時期が起因していると考えられる。

区別の着工状況は図表10-1-5のとおりである。震災被害の大きかった市街地部の着工戸数が多いが、総じて西部市街地に比して、東部市街地での着工が多い状況である。復興状況も一様ではなく、地域的に偏りがみられる。

(なお、第25章第2節参照)

図表10-1-5 住宅着工の区別累計 (H11.2-H11.5)



(6) すまい復興プランの進捗

すまい復興プランにおいて、公営住宅の供給計画を26,100戸としたが、すでに約28,000戸の供給目処がつき、うち入居決定は26,376戸、入居済は23,380戸に達している(図表10-1-6、平成11年6月末現在)。

戸数の上での目標は一応達成したことになるが、被災者、特に応急仮設住宅居住者の個々の状況には厳しいものがあり、よりきめ細やかな対応を行ない、一刻も早い恒久住宅への移行に努めているところである。

図表10-1-6 神戸のすまい復興プランの進捗状況

(H11.6月末現在)

公営住宅等	供給目標戸数	供給目処のたつた戸数	うち入居決定済	うち入居済
供給見通し ()は仮設住宅からの移転戸数	26,100戸	約28,000戸	26,376戸 (18,420戸)	23,380戸 (16,334戸)

7. 神戸市住宅3か年計画(平成10~12年度)の策定

3か年計画および神戸のすまい復興プランに基づき、市民のすまい復興に取り組んできたが、恒久住宅への移行など住宅復興の仕上げはまさにこれからであり、住環境の整備、人口定着の促進など更なる住宅施策の展開も必要である。また、社会情勢の変化など住宅政策を取り巻く状況の変化も著しい。こうした状況をふまえ、「神戸市住宅3か年計画(平成10~12年度)」を策定した。

(1) 基本目標

① 「住みたいまち・住み続けたいまち・神戸」の再生へ向けたすまい・まちづくり

復興の第1ステージである平成7~9年度の3か年に続く第2ステージとして、第1ステージにおける様々な問題点や教訓に学びながら、柔軟かつきめ細やかな施策展開により、すまい復興の総仕上げに向けて、残された課題の解決にあたる。

② 21世紀を見据えた、安全・安心で快適なすまい・まちづくり

社会情勢の変化に伴い、すまいに関するニーズや住宅政策の果たすべき役割も大きく変化している。震災の教訓をふまえて21世紀を展望し、従来の施策体系のうち、震災及び復興の過程において明らかになった問題点を見直すとともに、復興の取り組みから生じた新たな施策についても、必要なものについては、積極的に発展させ、中長期的な視点から新たな課題に取り組む。

(2) 基本方針と施策項目

① 恒久住宅への円滑な移行

一日も早い被災者の恒久住宅への円滑な移行に向けて、個々の被災者の状況に対応した、きめ細やかな支援策を講じるとともに、恒久住宅入居者が地域で安心して自立した生活を営むことができるように、新たなコミュニティ形成の支援や生活再建支援といった取り組みを行っていく。

持家・民間借家の再建についても、より一層

の支援を行っていく必要があり、個別具体的問題の解決につながるように、多岐にわたる制度を市民が使いやすいものとしていく。

- ・仮設住宅居住者等の公営住宅等への移行
- ・恒久住宅移行後の生活支援
- ・自力再建支援によるすまいの復興

② 福祉等との連携

要援護者を含むすべての市民が家庭や地域で安心・安全で快適に生活できるように、在宅福祉を推進する基盤となる超高齢社会にふさわしい住宅ストックの形成を図るとともに、良好なコミュニティの形成に配慮したすまい・まちづくりを推進する。また、保健・福祉施策との連携を強化し、市民、地域のニーズに対応した、多様な居住スタイルの実現を図る。

- ・福祉施策と連携した住宅の供給
- ・良好なコミュニティの形成
- ・超高齢社会における多様な居住スタイルに対応したすまいづくり
- ・人にやさしい安全で安心な住宅ストックの形成

③ 地域特性をふまえたすまい・まちづくりの総合的展開

神戸市震災復興緊急整備条例の趣旨を継承し、引き続き市民、事業者及び市の協働による連携・協力のもとで、それぞれの地域特性に対応したすまい・まちづくりの展開を図る。

- ・地域住環境像の確立と実現に向けての取り組み
- ・住環境整備の総合的展開
- ・すまい・まちづくり活動の展開と関係機関との連携

④ 増大するストックの有効活用・適正なマネジメント

くらしの基盤、まちの基盤である住宅ストックの再生・再編からソフト面での居住サービスをも含めた幅広いマネジメントに取り組んでいく。「市営住宅マネジメント計画」を策定し、震災後の大量供給により増大した公的住宅ストックの適正な管理、再生・再編を図るとともに、民間住宅ストックにおいても適切な維持・管理が行われるよう支援・誘導を推進する。

- ・公的住宅のストック活用

- ・民間住宅ストックの適切な維持管理への支援
- ・人・環境にやさしい良好な住宅ストックの形成

- ・日常的なすまい・まちづくり活動の展開

⑤ 都市活力・魅力の創造

地域において調和のとれた人口定着がなされるように、まちの活力を創造する世代の定着を図るとともに、多様な手法による良好な住宅・住宅地の供給を促進し、「住みたいまち・住み続けたいまち・神戸」としての魅力・活力の創造に努め、神戸らしい魅力ある都市居住の実現を図る。

- ・活力を生み出す人口回復策
- ・良好な住宅地の形成
- ・多様な手法による住宅供給

第2節 公的住宅供給

1. 被災市営住宅への対応

(1) 入居者対応

① 入居者の避難誘導及び建物の安全点検

強い余震が続発する中、「住宅にこのまま居ても大丈夫なのか!」、「だんだん傾いてきている!」「何処に避難すればよいのか!」など悲鳴に近い電話が、地震直後から市内の各市営住宅より間断なくかかってきた。しかしながら、鉄道の遮断、道路の陥没・隆起等により交通がほとんど遮断され、身動きのとれない状態のなかで、一斉にかかってくる電話の対応に終始するのが精一杯であった。

そのため、職員が現地確認できた一部の住宅を除いては、残念ながら、入居者に対して「自己の判断と責任において行動する」よう答える以外方法がなかった。

ただ、後述の被害状況Aランクの住宅については、入居者に避難勧告をするとともに、職員が徹夜で警戒にあたった住宅もある。

② 解体に伴う入居者への周知と家財の搬出等

解体する住宅の家財搬出等について、当時の状況下において可能な限り周知徹底を図るため、以下のことを行った。

- ア. 当該市営住宅の各所に「お知らせ文」を提示した。
- イ. 住宅付近の各避難所及び区の災害対策本部(区役所)に「お知らせ文」を提示した。
- ウ. 事前に避難先を連絡している入居者には、個別に連絡した。
- エ. 職員が各階・各住戸を点検し、玄関ドア・郵便受け等に避難先を表示していたなど、連絡先の判明した者へも個別に連絡した。
- オ. 解体工事着工の都度、事前にプレス発表した。
- カ. 市広報紙で避難先を市へ連絡するように呼びかけた。

家財の搬出・保管は、入居者が自己の責任で行うこととした。

家財の搬出については、補償要求、一時仮置場、搬出の人手等種々の問題が生じた。

③ 震災による家賃の取扱い方法

ア. 家賃の徴収猶予の措置

震災直後、理財局において税、使用料等の納期限の延長措置等が講じられ、市営住宅家賃の取扱いについても2月分・3月分を徴収猶予し、改めて5月末納期の納付書を3月末に発送した。また、これらの内容について「住宅だより」を各戸に配布し、周知を図った。

イ. 家賃免除の実施

市営住宅家賃については、現場の被害の状況からとても徴収できる状況でないと判断し、何らかの家賃減額の方法を検討した。その結果、罹災証明の半壊以上の住宅については修繕が終わるまでの間免除と考えていたが、後述のとおり市営住宅の罹災証明について市民とのトラブルがたえなかったためその方法は採用できなかった。ただ、家賃減額の実施については検討中であることを公表していたため、「被災により使用に著しい障害があると認められる住宅である」という理由で、棟単位で震災の日以後応急復旧完了の月までの家賃を免除することとした。

(ア) 免除の基準

使用に著しい障害のある住宅とは、次の基準で行った。

- ・構造補強工事等大規模な修繕が必要な住宅
- ・水道本管の復旧後も住宅設備の損傷が原因で給水が遅れた住宅
- ・停電の復旧後もエレベーターが長期間停止状態にあった住宅

(イ) 免除の実績

- ・平成6年度
総対象戸数 178棟 11,269戸
減収金額 425,213千円
- ・平成7年度
総対象戸数 44棟 3,358戸
減収金額 350,495千円

ウ. 震災による家賃減額

免除した住宅の被害状況は素人判断では、それほどひどい状態でない住宅もあるため、免除

を受けられない入居者からの苦情が多く寄せられた。その結果、被災による建物の被害が特に大きく、住宅の機能低下により生活に著しい不便が生じていると認められる住棟に対して、その補修工事の完了月まで家賃を減額することとした。

(ア) 家賃減額の基準

玄関扉の取替え、外回りの建具の取替え、住宅外部に面する壁面の撤去を必要とするなど、住宅の機能低下が著しいと認められる住棟に対し、補修の程度に応じて棟単位で一定期間の家賃を減額する。

(イ) 減額率

機能低下の状況に応じて30%又は15%の減額

(ウ) 減額の状況

平成7年度(実績)

総対象戸数 24棟 5,087戸

減収金額 143,177千円

エ. 被災により失職・疾病等新たに家賃の減額を必要とする場合は、所得の状況に合わせて、申請により減免を実施する(従来からの低所得者減免)。

オ. 家賃改定の段階的实施時期の延伸

平成7年7月に予定していた家賃改定の段階的实施時期を、6か月延伸し、平成8年1月からとした(対象戸数30,891戸、減収金額2億4千万円)。

④ 市営住宅に避難している被災者の取扱い

ア. 震災で多くの市民が住宅をなくし、親類縁者を頼って避難されている人も多く、こうしたなかで市営住宅に同居している人も少なくない。市は当初より、市営住宅を一時使用住宅として避難者に提供するなど、避難所の早期解消に向け努力しているところであり、市営住宅を頼って避難していたとしても、当分の間、事実上の避難行為として、従来の基準にとらわれることなく、容認している。

イ. 被災者が市営住宅の空家に、無断で緊急避難しているケースも多々見受けられた。地震当初より、「市営住宅に無断で入っている」という通報は、市民及びマスコミから受けていたが、人命に係わる業務を最優先せざるを得ず、その時点では被災者ということで黙認

せざるを得なかった。しかし、本来避難所での生活が原則であり、他の被災者との公平性にも反するので、明渡しの指導を4月頃より開始し、面接調査等をする中で、仮設住宅への誘導等、明渡しの指導を行ってきた。仕事の関係・子供の学校の関係等で出られないなど、個人的には同情すべき点が多いが、「公平の原則」という観点から退去指導を行った。

(2) 解体工事の実施

① 震災後、全ての市営住宅に対し、被害調査を行うと共に、被災した危険な建物の解体を緊急課題として位置づけ、至急に解体を始めた。震災当初は、解体建物の元の施工業者に依頼をしていたが、解体建物が多く、1月21日に全国大手業者からなる安全協力会に対し協力を要請した。

Aランク/倒壊の恐れがあり至急解体を必要とする住宅

Bランク/構造躯体の損傷が著しく解体をせざるを得ない住宅

図表10-2-1 公営住宅①Aランク

区名	団地名	号棟	建年	階数	戸数
東灘	住吉川	1	S44	10	91戸
	本山第一	1	S45	11	132戸
長田	若松	1	S44	7	107戸
須磨	大池東	1B	S45	12	66戸
	大池東	1A	S45	12	88戸
	大池東	1C	S45	12	88戸
計	6棟				572戸

図表10-2-2 改良住宅①Aランク

区名	団地名	号棟	建年	階数	戸数
中央	新生田川	12	S44	11	100戸
長田	番町	15	S45	7	60戸
計	2棟				160戸

図表10-2-3 公営住宅②Bランク

区名	団地名	号棟	建年	階数	戸数
東灘	本山第一	3	S46	11	50戸
	本山第一	4	S46	11	60戸
	本山第二	1	S46	14	156戸
	本山第二	2	S46	14	69戸
	本山第二	3	S46	11	83戸
	本山第四	2	S51	13	120戸
	北畑	2	S32	4	32戸
灘	大和東	1	S42	6	35戸
	灘北	1	S45	11	64戸
	弓ノ木	101 103	S26	2	24戸
兵庫	鶴越	11	S36	2	6戸
長田	重池	1	S44	8	63戸
	重池	2	S42	2	28戸
北	山の街	31	S43	5	30戸
計	16棟				820戸

図表10-2-4 改良住宅②Bランク

区名	団地名	号棟	建年	階数	戸数
中央	新生田川	13	S45	12	180戸
	下山手	3	S44	11	98戸
長田	番町	16	S46	12	60戸
	番町	17	S46	12	104戸
	番町	18	S49	12	107戸
	番町	19	S46	11	90戸
	一番町	3北	S53	14	84戸
計	7棟				723戸

- ② 解体にあたっては、まず警察や土木事務所等の関係機関との調整を行い、また、元入居者の家財道具の搬出があるため、建設課と管理課で入居者に対し、連絡をとり、期限を切ってから、解体を行った。工事にあたっては、当初は現場に水がない所もあり、非常に苦労した。
- ③ 解体撤去工事が終わった建物から順次、地元説明（入居者及び付近住民）に入り、建替え工事を始め平成8年6月末までに解体工事が全て完了した。一部の住宅を除き、平成8

年度に完成した。

(3) 応急復旧、補修工事

- ① 震災後、全ての市営住宅に対し、被害調査を行うと共に1月20日、神戸市建築協力会に対し、至急に下記項目の調査、処置を依頼した。

ア. 被害状況調査（第1次調査） 3日以内
イ. 危険な箇所の応急処置（躯体の欠落やエキスパンションの損傷等の危険回避）

ウ. 玄関扉の開閉調整や鍵の設置（生活、避難に支障を来すもの）

- ② 上記の応急処置や玄関扉の調整等に引き続き、共用部の復旧や住戸内の調査、復旧、構造補強に取りかかった。しかし、住戸毎で相違し、また基本的には、住みながらの工事のため、その調整に手間と時間を費やした。また、傾斜した建物や主要構造部が損傷した建物等の復旧方法を、神戸大学名誉教授・堯天義久先生の指導のもと、(株)昭和設計の協力により検討し、それに基づき、復旧した。復旧工事においては緊急メモによる随意契約とした（3月～4月にかけて国の災害査定が行われた）。その結果、傾斜している住宅の建て起こしなど特殊な工事を要する住宅以外は、7年度内に工事が完了した。

③ 再建計画

市営住宅の再建については、平成7年度中に全て工事発注を行った。

再建住宅の計画戸数及び再建率については図表10-2-5～6のとおりである。

2. 災害公営住宅等の供給

(1) 早期・大量供給、型別供給

災害公営住宅は、災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため、国の補助を受け地方公共団体が供給する住宅である。

平成7年5月、西神南住宅（その3）建設工事を第1号として災害公営住宅の発注が始まった。西神南住宅（その3）は、震災前から西神南住宅として用地は確定しており、震災前にその1・その2の工事を発注し、その3の工区についても計画がある程度は進んでいた。しかし、

図表10-2-5 公営住宅（再建分）

住宅名	建年	構造戸数		再建構造戸数		再建率	完了
北 畑	S 33	RC 4F	32戸	RC 4F	39戸	122%	H9.3
住 吉 川	S 44	SRC10F	91戸	SRC13F	100戸	110%	H9.3
本山第一	S 45,46	SRC11F	242戸	SRC 9F	141戸	58%	H9.3
本山第二	S 46	SRC14F	308戸	SRC14F	218戸	71%	H9.3
本山第四	S 51	SRC13F	120戸	SRC13F	130戸	108%	H9.3
弓 の 木	S 25	CB 2F	24戸	RC 5F	36戸	150%	H9.3
大 和 東	S 42	RC 6F	35戸	SRC 7F	30戸	86%	H9.3
灘 北	S 45	SRC11F	64戸	SRC 8F	43戸	67%	H9.3
山 の 街	S 43	RC 5F	30戸	RC 7F	40戸	133%	H9.3
重 池	S 42,44	RC 8F	91戸	RC 7F	86戸	95%	H9.3
若 松	S 44	RC 7F	107戸	SRC 9F	66戸	62%	H9.3
大 池 東	S 45	SRC12F	242戸	SRC14F	182戸	75%	H9.3
鶉 越	S 36	TC 2F	6戸	——		0%	H9.3
森	——	——	——	RC 13F	106戸	皆増	H9.3
合 計	——	1,392戸		1,217戸		87%	

図表10-2-6 改良住宅（再建分）

地区名	住宅名	建年	構造戸数		再建構造戸数		再建率	完了
生田川	新生田川⑫	S 44	HRC11F	100戸	SRC10F	58戸	58%	H9.3
	新生田川⑬	S 45	HRC12F	180戸	SRC14F	175戸	97%	H10.1
宇治川	下山手③	S 44	HRC11F	98戸	SRC10F	53戸	54%	H9.10
番 町	番 町 ⑮	S 45	HRC 7F	60戸	SRC14F	58戸	97%	H9.11
	番 町 ⑯	S 46	HRC12F	60戸	SRC14F	76戸	127%	H10.3
	番 町 ⑰	S 46	HRC12F	104戸	SRC14F	98戸	94%	H10.3
	番 町 ⑱	S 49	HRC12F	107戸	SRC14F	139戸	130%	H10.3
	番 町 ⑲	S 46	HRC11F	90戸	RC 6F	24戸	27%	H10.3
	一番町③北	S 46	HRC14F	84戸	SRC14F	84戸	100%	H10.2
——	長田駅南	——	——	——戸	RC 6F	40戸	皆増	H9.8
合 計			883戸		805戸		91%	

被災者向けに供給することを踏まえ、住戸規模・型別供給の見直し等を行い震災後3ヶ月で発注にこぎつけている。

その後7月に策定された3か年計画を踏まえ、用地の確定した物件から順次計画・設計・工事の発注が行われていった。9月までに6件、12月までに5件、3月に10件、平成7年度中に計21団地2,561戸の災害公営住宅の発注を行った。また、キャナルタウンウェストの借上げ・鹿の

子台南住宅の買取り（いずれも住宅・都市整備公団から）を含めると、7年度では23団地2,910戸となった。

災害公営住宅の設計にあたっては、被災者の家族構成等に対応した型別供給の実施、高齢者対応の充実を早期に決定し実施していった。平成7年度末にはさらに、戸数の確保・家賃の低減化等の観点から1DK（40㎡）のタイプも追加し、型別供給としては下表の設定とした。

タイプ	間取り	専用面積	世帯構成	比率
S型	1DK	40㎡	単身者向	20%
M型	2DK	50㎡	小家族向	40%
L型	3DK	60㎡	一般世帯向	30%
O型	4DK	70㎡	大家族向	10%

8年度に入り、7月に2件、9月には11件の工事を発注した。8年9月には災害公営住宅で最大規模980戸の団地となる湯屋谷住宅（ベルデ名谷）、690戸の西神南第2住宅（西神井吹台）の発注を行った。この両団地とも高層住宅ではあるが、工区分けを行い9年度中に完成する住棟を設け、早期入居に寄与する工夫を行っている。

9年3月に真野ふれあい住宅・上池田住宅の2団地を発注し、当初3か年計画に基づく計画戸数6,000戸（再建を除く）に対して、6,319戸の実績戸数として、災害公営住宅の発注は終了した。

(2) コスト削減・工期短縮

限られた財政状況で、災害公営住宅を早期・大量供給するために、コスト削減と工期短縮を図る必要があった。そのための主な方策として、以下の2点があげられる。

① 災害復興住宅供給協議会の設置

平成7年3月、災害復興住宅供給協議会が設置された。この協議会は建設省、兵庫県、神戸市他被災市町、住宅・都市整備公団、住宅金融公庫、県市住宅供給公社から構成されており、計画策定部会・建設用地部会・管理部会の3部会が設置されている。この協議会で「阪神・淡路大震災に係る災害復興住宅の設計方針」の策定、部品（サッシュ・バスユニット・流し台等）の規格化・標準化、標準間取り図の作成、景観形成指針の策定が行われた。これは耐震性の確保、高齢者や環境への配慮を適切に行うとともに、各事業主体が同一の設計方針・部品・間取り図を使用することにより、工事費の節減を図りつつ、大量かつ迅速な供給を行おうとするものである。平成7年秋にその作業をほぼ終え、平成7年12月発注分からこの方針・部品を取り入れている。また、規格化・標準化部品につい

ては、同時に「災害復興住宅にかかる部品供給情報活用推進事業」を実施した。これは四半期ごとに各事業主体の部品発注予定を一元化して需要情報として製造者に提供し、多くの部品供給事業者の確保とともに良質で低コストの部品の活用を推進しようとするものである。

② 性能発注方式の導入

災害公営住宅の大量かつ迅速な供給の一助とするため、性能発注方式の導入の検討を平成7年4月から始めた。性能発注方式は、民間企業の先端技術・アイデア・ノウハウを活用し工期短縮・コスト削減を図ろうとするもので、住宅・都市整備公団が昭和50年代にこの方式を導入し、神戸市住宅供給公社でも平成2年から実施している。公営住宅としては初めての導入となるため、公団・公社の方式を参考にしながら建設省・関係部局と協議を進め、地方公共団体でも実施できる方式を検討していった。その結果、8月に6団地について参加企業の公募を開始、9月に採用企業を決定し、12月市会承認で工事請負契約締結に至った。11月には2回目として3団地6件の工事について性能発注を実施し、最終的に7年度中に計9団地12件の性能発注を実施した。性能発注方式を導入した結果、災害公営住宅の工期短縮・コスト削減について大きな成果をあげることができた。

(3) 既成市街地での供給

市営住宅の新規建設については、平成8年度中に当初計画戸数の6,000戸を上回る6,319戸（一部買取・借上を含む）の発注を終えた。住宅の早期・大量供給のため、既成市街地はもとより市北部・西部でのニュータウン等においても建設を行うなど、市全体での復興に努めてきた。しかし、既成市街地においては、取得できる土地も少なく、また取得できても狭小なものが多かった。そのため、復興住宅の供給においては、震災前には実施していなかった戸数が20戸前後の小規模団地の建設も行ない、既成市街地での住宅確保に努めてきた。

また、従前居住地での住宅供給を望む被災者の要望に強いものがあり、平成8年7月の「神戸のすまい復興プラン」において、こうした要

図表10-2-7 神戸市営住宅一覧（震災以降新規供給分）

(H11.3)

団地名	所在地	戸数	完了	備考
魚崎南第4	東灘区 魚崎南町2丁目	21	H8.3	
御影石第2	東灘区 御影石町1丁目	36	H9.5	
青木南第3	東灘区 青木4丁目	90	H10.1	
本山南第2	東灘区 本山南町9丁目	75	H9.8	
六甲アイランド	東灘区 向洋町中7丁目	200	H9.7	
新在家南	灘区 新在家南町1丁目	114	H9.9	
灘北第2・シルバー・ハイツ灘北	灘区 灘北通8丁目	290	H9.2	
HAT神戸・灘の浜	灘区 摩耶海岸通2丁目	100	H10.3	
HAT神戸・灘の浜	灘区 摩耶海岸通3丁目	178	H10.3	
HAT神戸・協の浜	中央区 協浜海岸通3丁目	376	H11.3	
筒井・シルバー・ハイツ筒井	中央区 筒井町1丁目	203	H9.9	
キャナルタウンウエスト1～3号棟	兵庫区 駅南通5丁目	119	H7.12	借上(住宅・都市整備公団)
キャナルタウンウエスト5号棟	兵庫区 駅南通5丁目	67	H8.8	借上(住宅・都市整備公団)
キャナルタウンウエスト1～3号棟	兵庫区 駅南通5丁目	35	H8.8	借上(住宅・都市整備公団)
キャナルタウンウエスト4号棟	兵庫区 駅南通5丁目	44	H8.8	借上(住宅・都市整備公団)
ルゼフィール中道	兵庫区 中道通6丁目	68	H10.11	借上(住宅・都市整備公団)
南逆瀬川	兵庫区 南逆瀬川町	69	H9.8	
兵庫駅北	兵庫区 駅南通2丁目	78	H10.3	借上(神戸市住宅供給公社)
上池田	長田区 上池田3丁目	44	H10.8	
長田駅南	長田区 二番町2丁目	70	H9.8	
長尾	長田区 長尾町1丁目	38	H10.3	
シルバー・ハイツ東尻池	長田区 東尻池町6丁目	20	H9.12	
東尻池第2	長田区 東尻池町4丁目	16	H9.8	
真野ふれあい住宅	長田区 浜添通3丁目	29	H9.12	コレクティブハウジング
明泉寺南	長田区 明泉寺町1丁目	86	H10.3	借上(神戸市住宅供給公社)
板宿	須磨区 寺田町3丁目	55	H10.6	
若草	須磨区 車字道谷山他	243	H10.3	
シルバー・ハイツ松風第2	須磨区 松風町3丁目	46	H9.8	
北舞子第4	垂水区 北舞子2丁目	226	H10.1	
北舞子第4	垂水区 北舞子2丁目	134	H10.3	
東垂水第2	垂水区 東垂水3丁目	50	H10.1	
ベルデ名谷	垂水区 名谷町高善他	204	H10.3	
ベルデ名谷	垂水区 名谷町高善他	776	H11.3	
舞子山手(本多聞第6)	垂水区 本多聞7丁目	237	H9.9	
舞子山手(本多聞第7)	垂水区 本多聞7丁目	104	H10.3	
舞子山手(本多聞第8)	垂水区 本多聞7丁目	50	H10.8	
シルバー・ハイツひよどり台	北区 山田町下谷上	99	H10.3	
鹿の子台南	北区 鹿の子台南町1丁目	230	H9.7	買取(住宅・都市整備公団)
西鈴蘭台南	北区 南五葉1丁目	80	H10.3	借上(神戸市住宅供給公社)
タウン・ハイツ有野第1	北区 有野中町3丁目	36	H9.3	
タウン・ハイツ有野第2	北区 有野中町2丁目	15	H9.3	
岩岡	西区 大沢1丁目	250	H9.3	
ベルデ玉津	西区 玉津町新方	133	H10.1	
西神南	西区 井吹台西町1丁目	195	H9.3	
西神井吹台	西区 井吹台西町1丁目	93	H9.12	
西神井吹台	西区 井吹台西町1丁目	597	H10.9	
合計		6,319		

図表10-2-8 神戸市営住宅既着工分一覧

(H11.3)

団地名	所在地	戸数	完了	備考
魚崎南第3	東灘区 魚崎南町2丁目	55	H8.9	
六甲アイランド・シルバー	東灘区 向洋町中3丁目	30	H7.8	
北青木第4シルバー	東灘区 北青木1丁目	69	H8.8	
本山南	東灘区 本山南町7丁目	114	H8.6	
新在家南	灘区 新在家南町1丁目	144	H10.1	
大石東第2・シルバー	灘区 大石東町1丁目	101	H9.3	
日暮第2・シルバー	中央区 日暮通5丁目	20	H8.9	
水木	兵庫区 水木通7丁目	40	H8.8	
細田	長田区 細田町7丁目	72	H7.4	
庄山	長田区 庄山町2丁目	28	H8.1	
東尻池	長田区 東尻池5丁目	20	H7.6	
シルバー・ハイツ松風	須磨区 松風町4丁目	44	H8.7	
大田第2	須磨区 大田町5丁目	52	H8.4	
旭が丘第2	垂水区 旭ヶ丘3丁目	170	H7.8	
五色山第2	垂水区 五色山5丁目	58	H7.5	
清水ヶ丘	垂水区 清水ヶ丘2丁目	68	H8.8	
北舞子第3	垂水区 舞子台8丁目	120	H9.3	
西大池第3	北区 西大池2丁目	35	H7.6	
西大池第2	北区 西大池2丁目	160	H8.3	
鈴蘭台東第3	北区 鈴蘭台東町8丁目	91	H9.12	
西神南	西区 井吹台西町1丁目	261	H9.3	
押部谷第2	西区 押部谷町	35	H7.6	
合計		1,787		

望に応えるため、特に既成市街地における公営住宅等の重点的供給に取り組み、公団住宅・民間賃貸住宅を借り上げて供給することとした。

(4) 供給方式の多様化

近年、低所得者向けに地方公共団体が供給する公営住宅は、大都市地域を中心に根強い需要が存在する一方で、高水準の地価等により、地方公共団体が新たに土地を取得して建設を行うことが困難な状況になっていた。

国においては、平成7年4月に「特定借上・買取賃貸住宅制度」の策定と平成8年5月の公営住宅法改正により、従来、地方公共団体が直接建設して供給する方法しかなかった公営住宅の整備に借上・買取の手法を導入し、適地での的確な住宅供給を推進できるようにした。

一方、被災地においては、住宅の早期大量供給が急務であったため、神戸市の直接建設を補う形で、住宅・都市整備公団、神戸市住宅供給公社、民間からの借上げ、買取りをおこなっている。

3か年計画に基づく公営住宅（神戸市）の内

では、住宅・都市整備公団から2団地333戸、神戸市住宅供給公社から3団地244戸を借上げ、また、住宅・都市整備公団から鹿の子台南住宅230戸を買取っている。神戸のすまい復興プランでは公営住宅の供給増として、住宅・都市整備公団及び民間からの借上公営住宅（市営分）3,000戸を追加した。

(5) 公団借上公営住宅

① 供給計画

公団借上公営住宅は、神戸のすまい復興プランに基づく公営住宅の供給増を実現させるため、民間住宅の借上げ方式による供給（民借賃）と合わせて導入した手法である。

神戸のすまい復興プランでは、公営住宅の供給増6,000戸について、市県それぞれ3,000戸ずつの分担とし、神戸市分の実施計画として民借賃2,000戸と住都公団の新規供給住宅の借上げ1,000戸を整備することとした。兵庫県については、公団の新規供給住宅の借上げと公団の既存団地における空家の借上げを行うこととなった。

ここでは、公団の新規供給住宅を対象とする借上げについて述べる。

② 事業展開

借上げにあたっては、被災者の要望に合わせ、被災市街地である震災復興促進区域内（六甲山系以南）での実施を基本とした。また、需給のバランスを考慮し、西部市街地（兵庫区、長田区、須磨区）での重点供給に努めることとした。さらに、市の財政負担を考慮し、国の補助が手厚いため公団からの借上料が比較的低い従前居住者用賃貸住宅の借上げを基本とした。

これらの供給方針に基づき、兵庫県分も含めた借上げ住宅の調整を住都公団と進めていったが、最も苦心したのは長田区等の西部市街地での重点供給である。神戸のすまい復興プランを策定した平成8年6月時点では、公団の従前居住者用賃貸住宅に係る神戸市内での計画戸数5,000戸のうち供給の目処がある程度立っているものが約4,800戸あったが、このうち西部市街地内は約1,100戸、うち長田区内は100戸強という状況であった。このため、事業中の住宅の

うち借上げる住宅を選択するだけでなく、借上げ対象となる住宅自体について早期の用地確保と供給を図っていく必要があった。

これらの状況の中で、平成8年7月公団に対し、東部市街地からの団地の振り替えも含め長田区等の西部市街地への重点供給を依頼した。あわせて神戸市側としても、用地のあっせんや市内での計画戸数5,000戸枠の拡大に係る国県との協議を進めることとし、以後、神戸市、兵庫県と公団との緊密な連携による借上住宅の整備が進められることになった。

③ 借上げのパターンと西部市街地での供給

公団住宅の借上げパターンとしては、住宅のうち一部の住戸を借上げるパターン（バラ借り）と住棟全体を借上げるパターン（全戸借上げ）がある。公団との協議により、バラ借りの場合は20年間の借上げを基本にしつつ借上げ開始後5年を経過した時点で不要となった住戸について順次公団への返還を可とし、全戸借上げの場合は20年の借上げ期間終了後一括返還することを原則とした。21年目以降の借上げについては、その時点で必要性等を考慮し両者協議の上決定することとなる。

なお、公団側の管理効率等の問題もあり、バラ借りの場合は原則として団地戸数の1/2以下の戸数とした。また、50戸以下の小規模団地やシルバーハウジング等の特殊な仕様の団地については、21年目以降についても引き続き借上げを継続することを原則とした。すなわち全戸長期借上げ方式である。

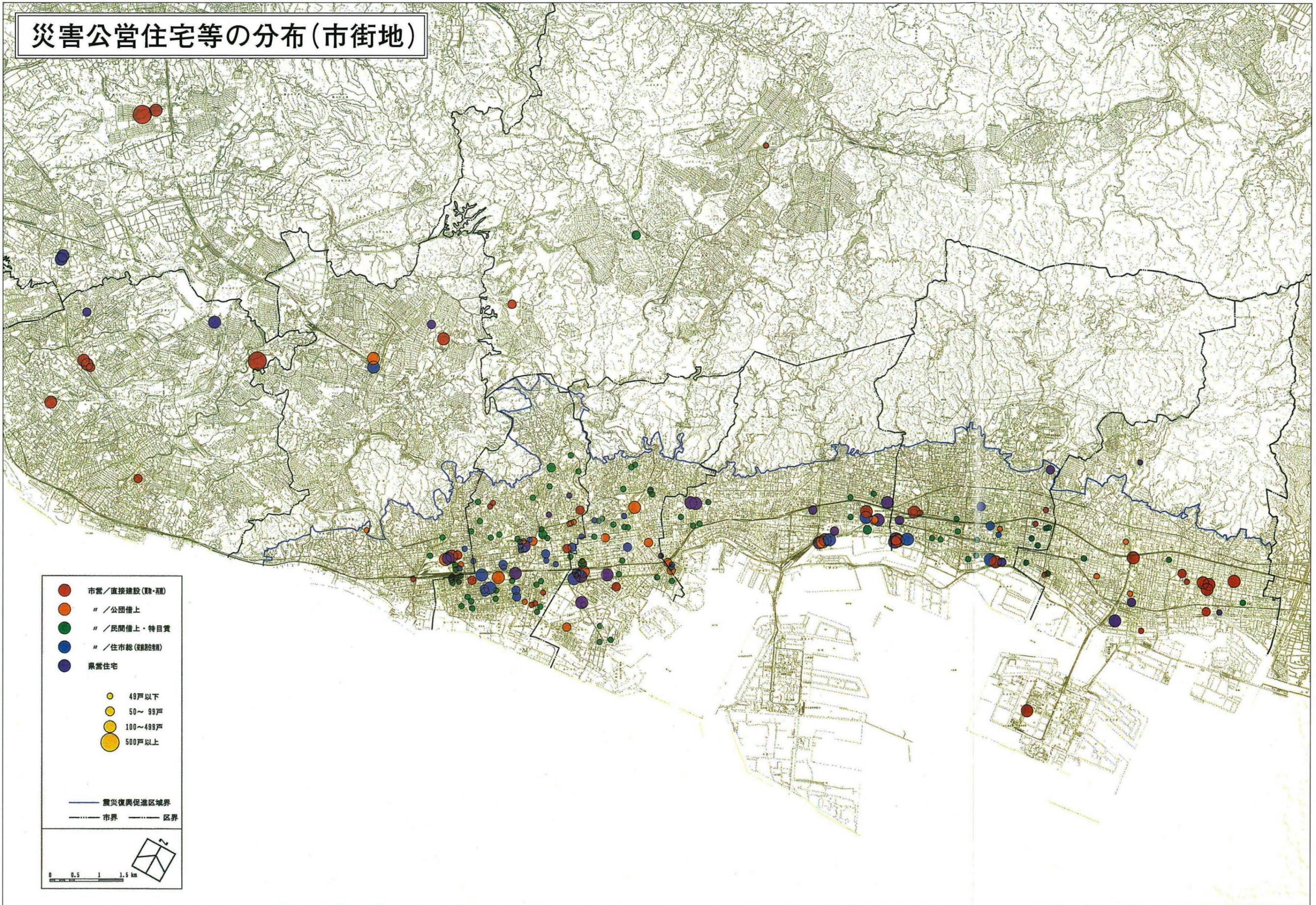
借上げる立場である神戸市等にとっては、必要な期間だけ比較的低コストでの公営住宅の供給が図れるバラ借り方式が財政負担も少なく震災復興という緊急事態に一時的に対応する供給方式としても望ましいパターンである。

一方、まとまった規模での用地取得が困難である西部市街地での供給を進めていくためには、全戸長期借上げの選択も必要となり、むしろこの方式を積極的に採用することにより、20戸前後の小規模団地や民間共同化住宅の保留床の買い取りによる供給など、密集市街地での工夫を凝らした供給が可能になったと考えている。

災害公営住宅等の分布



災害公営住宅等の分布(市街地)



④ 供給実績

以上のような努力の結果、公団借上げ戸数は神戸市において1,631戸、兵庫県において1,449戸となった。このうち西部市街地での供給は、神戸市が1,119戸（69%）、兵庫県が793戸（55%）である。また、再開発や共同化の保留床に係る供給は、6団地342戸である。

(6) 民間借上賃貸住宅（民借賃）

① 制度の概要

震災は、市街地全体に壊滅的な打撃を与え、特に震災前から住民の高齢化と住宅の老朽化が指摘されていた、いわゆるインナーシティ地域の被害は甚大で、この地域の震災で失われた住宅ストックの復旧・復興を重点的に行なうことが急務であった。

震災により失われた住宅ストックの早急な復旧・復興については、災害公営住宅の積極的建設による大量供給のみならず、倒壊・焼失した民間賃貸住宅の建て替えと民間が所有する空地等の有効利用の促進による新規供給が不可欠であったが、民間賃貸住宅の場合、震災以前、その多数を占める木造賃貸住宅に比して、建設される賃貸住宅の家賃の大幅な上昇は避けられず、これらの住宅に入居する被災者の、急激な負担増に対する緩和もしくは援助の措置も考慮に入れなければならなかった。

このため民間の土地所有者等が建設する良質な賃貸住宅を住宅供給公社が借上げ、またその住宅を建設する者に対し、建設に要する費用に対する助成と、家賃の減額に対する助成を連携して行ない、入居者の家賃負担を軽減することが可能となる神戸市特定目的借上公共賃貸（特

目賃）住宅制度を平成7年9月に創設し、同年11月から、住宅供給公社を窓口として民間事業者の事業相談の受付を開始した。

その後、平成8年度の公営住宅法の改正に伴い、借上げ公営住宅制度が導入され、民間事業者等が所有する優良な住宅を借上げて公営住宅とすることが可能となったことに伴い、神戸市においても、平成8年度9月には、神戸市民間借上賃貸（民借賃）住宅制度を新たに創設し、従来の神戸市特目賃住宅制度を、神戸市民借賃制度に移行させることとし、新たに民借賃住宅の事業相談を受け付けるとともに、これまで特目賃住宅として認定してきた民間事業者に対しても、民借賃住宅への変更の受付を開始した。

民借賃住宅制度は、民間の土地所有者等が建設する賃貸住宅を市が借り上げて、公営住宅として供給する制度で、特目賃住宅制度と比較して、入居者負担額の低減化（公営住宅と同一体系）、利子補給の民間金融機関等の建設資金への適用や事業採択要件の一部緩和を図るなどの制度拡充がなされている。

（両制度の概要は図表10-2-12、10-2-27のとおり）

② 計画戸数と認定実績

計画戸数は、平成7～9年度の3ヵ年で2,000戸とし、東部市街地（東灘区、灘区及び中央区の震災復興促進区域内）において、500戸、被災者の希望が多く、かつ用地確保が困難な西部市街地（兵庫区、長田区及び須磨区の震災復興促進区域内、並びに垂水区の密集住宅市街地整備促進事業区域内）に1,500戸を整備することとした。

（震災後の事業認定実績は、図表10-2-9のとおり）

図表10-2-9 公団借上・民借賃 区別供給戸数一覧

(H11.8)

区 分		総計	西部 計	須磨区	長田区	兵庫区	東部 計	中央区	灘 区	東灘区
公団借上	団地数	24	16	5	7	4	8	4	1	3
	戸数	1,631	1,119	427	348	344	512	416	10	86
民借賃	団地数	79	55	4	30	21	24	8	11	5
	戸数	1,554	1,058	84	600	374	496	215	207	74
合 計	団地数	103	71	9	37	25	32	12	12	8
	戸数	3,185	2,177	511	948	718	1,008	631	217	160

図表10-2-10 民間借上賃貸住宅一覧（特目賃含む）

(H11. 9. 30)

住宅名称	所在地	戸数	構造	階数	管理開始	
特目賃						
サンクチュアリ深江北町	東灘区	深江北町3	26	RC	6	H9.9
マンション 逸	東灘区	田中町2	8	RC	5	H10.2
ルブニール西郷	灘区	大石東町4	10	RC	4	H10.1
民借賃						
グローリーハイツ灘	灘区	新在家南町4	23	RC	6	H9.5
メゾンまほら	長田区	久保町9	18	RC	3	H9.5
エクセル兵庫	兵庫区	三川口町3	9	RC	3	H9.6
すずかけ1号館	長田区	東尻池町2	16	RC	5	H9.7
東尻池コート	長田区	東尻池町7	12	RC	5	H9.8
エス オーチ	灘区	記田町3	14	RC	4	H9.8
グランドハイツ岸本	中央区	日暮通1	43	RC	8	H9.8
フローラ六甲	灘区	大和町2	12	RC	5	H9.8
サンハイツ荒田	兵庫区	荒田町3	15	RC	3	H9.8
ハーデンハイツ	兵庫区	湊川町6	13	SRC	8	H9.9
サン志里池	長田区	東尻池町2	8	RC	4	H9.9
湯川マンション	長田区	東尻池町6	29	RC	5	H9.11
ハーバー壱番館	兵庫区	東出町2	11	RC	4	H10.1
オレンジカウンティ ウノ	灘区	都通2	9	RC	3	H10.1
メゾン・ルウェスト	長田区	御船通5	9	RC	3	H10.1
サンシャイン六甲	灘区	大和町1	29	RC	4	H10.2
ルミエールダイダー	中央区	北長狭通7	36	RC	10	H10.2
クレスト晴雅	長田区	長田天神町6	8	軽量S	2	H10.3
ハイツ平成	長田区	駒ヶ林町5	6	軽量S	2	H10.3
大倉山壱番館	中央区	楠町3	24	RC	9	H10.3
アクア灘	灘区	新在家南町3	14	RC	5	H10.3
エルフラット	中央区	宮本通4	12	RC	3	H10.3
ベル・アエフ	長田区	海運町2	12	RC	4	H10.3
ファルコン日吉	長田区	日吉町6	21	RC	4	H10.3
入江住宅	兵庫区	西出町1	15	SRC	14	H10.4
オレンジカウンティ ドゥーエ	灘区	灘北通2	15	RC	4	H10.4
マドマーゼルハイツ	東灘区	御影塚町3	17	SRC	7	H10.5
メゾン西柳原	兵庫区	西柳原町	16	RC	10	H10.5
ワコーレ長田総合ビル	長田区	四番町7	44	SRC	12	H10.6
ハイツ・まや	灘区	船寺通1	14	RC	8	H10.6
メゾン大晃	長田区	庄山町1	9	RC	5	H10.7
フルーレットⅡ	長田区	五位ノ池町3	11	RC	3	H10.7
スミティコート中道	兵庫区	中道通7	6	RC	3	H10.7
シャロン鷹取東	長田区	海運町3	28	RC	4	H10.7
シャロンT・I	長田区	二葉町4	15	RC	6	H10.7
サンハイツ大田町	須磨区	大田町8	15	RC	4	H10.8
フェニーチェ神戸	長田区	腕塚町4	38	SRC	13	H10.8
エトワール長尾	長田区	長尾町2	14	RC	3	H10.8
ラール山下	長田区	山下町1	8	RC	4	H10.8
ベージュ野田	長田区	野田町7	8	RC	3	H10.8
サントル上沢	兵庫区	上沢通4	10	RC	4	H10.8
フェニーチェー2	兵庫区	下沢通2	40	RC	12	H10.9
ブラージュ御崎	兵庫区	御崎本町2	20	RC	5	H10.9
マンション正和	兵庫区	石井町8	6	RC	3	H10.9
A・H徳井	灘区	徳井町4	25	RC	6	H10.10
ファインビュウ熊野	兵庫区	熊野町2	29	RC	5	H10.10
パインテール石屋	東灘区	御影石町1	12	RC	5	H10.11
和田宮パル	兵庫区	上庄通2	10	RC	6	H10.11

住宅名称	所在地		戸数	構造	階数	管理開始
サウスリートコウベ	兵庫区	駅前通5	16	RC	7	H10.11
アーバンヒル長田	長田区	房王寺町6	27	RC	7	H10.11
メゾン御影中町	東灘区	御影中町1	11	RC	4	H10.11
KOBE 兵庫壱番館	長田区	大橋町1	38	RC	8	H10.11
アドマーニ	須磨区	権現町1	8	RC	4	H10.11
コミュニティ春日野	中央区	脇浜町3	48	RC	9	H10.12
コウベレンタカービル ハイッ国香	中央区	国香通1	12	RC	8	H10.12
コウベアーバンII	長田区	日吉町5	20	RC	6	H10.12
ホンダハイム	兵庫区	笠松町6	17	RC	6	H10.12
オーク松本通	兵庫区	松本通6	21	RC	8	H11.1
ロンシャンハイッ	中央区	下山手通7	18	RC	7	H11.1
パレス 入江	兵庫区	駅前通3	18	RC	4	H11.1
マックコート	長田区	大塚町9	24	RC	5	H11.1
ラポール大谷	長田区	大谷町2	15	RC	3	H11.2
パールハイッ荒田	兵庫区	荒田町3	24	RC	4	H11.2
ハミングコート	中央区	北長狭通8	22	RC	8	H11.2
ミロワ西灘	灘区	都通4	42	RC	5	H11.2
コーレジアス 須磨	須磨区	千歳町4	29	RC	5	H11.2
さざなみマンション	兵庫区	松本通6	5	RC	4	H11.2
サンリッジ湊川	兵庫区	荒田町3	32	RC	7	H11.3
カメラハウス	長田区	西山町3	15	RC	4	H11.3
エヴァ・タウン海運	長田区	海運町2	14	RC	6	H11.3
アーバンコート兵庫	兵庫区	下沢通2	41	RC	10	H11.3
カサベラセントラルプラザ長田	長田区	六番町8	21	SRC	10	H11.4
グランアルブル	長田区	二葉町9	13	SRC	3	H11.4
グリーンレジデンス須磨	須磨区	千歳町4	32	RC	7	H11.6
ヴィヴ・ラ・サンク	長田区	五番町8	59	RC	10	H11.8
ボッシュケ鷹取	長田区	若松町11 外	40	RC	6	H12.3予



写真10-2-2 民借賃（サントル上沢）

図表10-2-11 公団従前居住者用賃貸住宅（受皿住宅）等及び借上公営住宅一覧 (H11.9.30)

名称	所在地		住市総地区	建設戸数	左のうち借上戸数		種別	借上形式	備考
					神戸市	兵庫県			
ルネシティ深江本町	東灘区	深江本町4丁目	(地区外)	38		38	従前	全戸	
ルネシティ魚崎中町	東灘区	魚崎中町4丁目	(地区外)	50		50	従前	全戸	
フレール魚崎中町	東灘区	魚崎中町4丁目	(地区外)	25	25		従前	全戸長期	グループホーム
シティコート住吉本町	東灘区	住吉本町1丁目	(地区外)	75	37		従前	バラ	
フレール住吉宮町	東灘区	住吉宮町2丁目	(地区外)	24	24		従前	全戸長期	
東灘区 小計				212	86	88			
フレール六甲桜ヶ丘	灘区	桜ヶ丘町	(地区外)	68		68	従前	全戸	
六甲道駅南	灘区	備後町5丁目	六甲	44	10		従前	全戸バラ	復興再開発
ルネシティ新在家南町	灘区	新在家南町1丁目	六甲	196		98	従前	バラ	
HAT神戸・灘の浜(1)	灘区	摩耶海岸通2丁目	東部新都心周辺	444		213	従前	バラ	
HAT神戸・灘の浜(2)	灘区	摩耶海岸通2丁目	東部新都心周辺	576			従前	—	超高層
灘区 小計				1,328	10	379			
ルネシティ脇浜町	中央区	脇浜町1丁目	東部新都心周辺	292		104	従前	バラ	
ルネシティ脇浜町第2	中央区	脇浜町1丁目	東部新都心周辺	177	88		従前	バラ	
HAT神戸・脇の浜(1)	中央区	脇浜海岸通	東部新都心周辺	426	212		従前	バラ	
HAT神戸・脇の浜(2)	中央区	脇浜海岸通	東部新都心周辺	427			従前	—	超高層
フレール三宮東	中央区	旭通1丁目	(地区外)	55		55	従前	全戸	
フレール神戸相生町	中央区	相生町5丁目	神戸駅周辺	119	59		従前	バラ	
フレール神戸東川崎	中央区	東川崎町6丁目	神戸駅周辺	57	57		従前	全戸	
中央区 小計				1,553	416	159			
東部市街地 合計				3,093	512	626			
フレール新開地3丁目	兵庫区	新開地3丁目	神戸駅周辺	85	85		従前	全戸	
新開地6丁目東	兵庫区	新開地6丁目	神戸駅周辺	122		41	従前	バラ	組合再開発
湊川中央周辺	兵庫区	荒田町4丁目	(地区外)	132	132		従前	全戸	組合再開発
キャナルタウンウエスト(4)	兵庫区	駅南通5丁目	兵庫駅南	79	45		従前	バラ	
キャナルタウンウエスト(5)	兵庫区	駅南通5丁目	兵庫駅南	232		203	従前	バラ	
キャナルタウンウエスト(6)	兵庫区	駅南通5丁目	兵庫駅南	300			従前	—	超高層
キャナルタウンウエスト(7)	兵庫区	駅南通5丁目	兵庫駅南	93		71	従前	バラ	
キャナルタウンウエスト(8)	兵庫区	駅南通5丁目	兵庫駅南	35		28	従前	バラ	
フレール兵庫浜崎通	兵庫区	浜崎通	兵庫駅南	165		165	従前	全戸	
フレール浜山	兵庫区	浜中町1丁目		82	82		従前	全戸	シルバー
兵庫区 小計				1,325	344	508			
六番町東	長田区	六番町2丁目	(地区外)	18	18		従前	全戸長期	共同化
フレール長田室内	長田区	六番町3丁目	(地区外)	32	32		従前	全戸長期	
フレール長田室内西	長田区	六番町3丁目	(地区外)	34	34		従前	全戸長期	共同化
フレール長田大丸町	長田区	大丸町1丁目	(地区外)	45		45	従前	全戸	
フレール長田苧藻通	長田区	苧藻通4丁目	(地区外)	22	22		従前	全戸長期	
フレール長田	長田区	大道通1丁目	新長田	100	93		従前	バラ	
ルネタウン御船	長田区	御船通4丁目	新長田	84	42		従前	バラ	
フレール長田大道	長田区	大道通3丁目	新長田	121		121	従前	全戸	
新長田駅南	長田区	若松町3丁目	新長田	127	107		従前	バラ	復興再開発
長田区 小計				583	348	166			
フレール須磨千歳	須磨区	千歳町3丁目	新長田	44	44		従前	全戸長期	区画整理
フレール須磨たかとり	須磨区	大池町5丁目	新長田	392	243	149	従前	全戸	区画整理
フレール離宮西町	須磨区	離宮西町2丁目	(地区外)	18	18		従前	全戸長期	グループホーム
ルゼフィール名谷東1次	須磨区	中落合1丁目	(地区外)	130	70		一般	バラ	
ルゼフィール名谷東2次	須磨区	中落合1丁目	(地区外)	140	52		一般	バラ	
須磨区 小計				724	427	149			
西部市街地 合計				2,632	1,119	823			
総計				5,725	1,631	1,449			
うち従前居住者用賃貸				5,455	1,509	1,449			

図表10-2-12 民間借上賃貸住宅制度

事業内容	低所得者で住宅に困窮する者に対して賃貸住宅の供給を促進するため、民間の土地所有者等が建設する良質な賃貸住宅を神戸市が借り上げ、公営住宅として供給するものである。 土地所有者等に対しては、建設費の補助及び利子補給等の助成を行い、入居者に対しては、公営住宅の家賃体系が適用される。		
対象地域	震災復興促進区域、密集住宅市街地整備促進事業区域内		
供給手法	民間主体が建設し、神戸市が供給する		
建設主体	民間土地所有者等		
建設費補助	住宅建設分	住宅共用部分整備費 国 1/3 (2/5) 市 1/3 (2/5) 共同施設整備費 国 1/3 (2/5) 市 1/3 (2/5) ※ () 書きは震災特例	
	団地関連施設分	住宅建設に際し、法令・条例等に基づき必要となる道路、公園等の地域関連施設 国 1/6 市 1/6	
	再開発関連分	住宅建設が、市街地再開発事業等の補助採択要件に該当する場合における建築物除去費・仮設店舗設置費 国 1/3 (2/5) 市 1/3 (2/5) ※ () 書きは震災特例	
利子補給	当初5年間 2.5% (神戸市 2.0%、震災復興基金 0.5%) 後半5年間 融資利率-2.0% (震災復興基金)		
家賃対策補助	収入基準 0~25% 国 1/2 (当初5年間 3/4、以降 2/3) ※ () 書きは震災特例		
入居資格者	収入階層 原則 0~25% 地方公共団体の裁量 25~40%		
家賃補助の内容	契約家賃(市場家賃を基本とし、市が近傍類似の住宅の家賃を勘定して適正と認める額)と入居者の負担能力と住宅の立地・規模等の便益に応じる入居者負担額との差額とする。		
発足年度	平成8年度		

震災後、上記の計画戸数を達成するために、平成7年11月から事業相談を平成9年11月まで住宅供給公社を窓口として受付けた。同時に、神戸市及び住宅供給公社が協力して、民間事業者を対象に事業説明会を開催するとともに、新聞紙上等でもその広告を行なうなど、事業の推進に努めた。その結果、期間中の相談件数は、特目賃住宅と民借賃住宅を合わせて、310件(5,418戸)に及んだ。

事業の認定にあたっては、供給計画の認定申請に先立って、事業審査会を設け、平成8年11月より、毎月、審査会を開催し、採択の可否、採択条件等を検討した。事業化が具体的となり、震災後3ヶ年で認定した民借賃住宅(特目賃住宅を含む)は、79団地(1,554戸)であり、平成11年9月現在、78団地(1,514戸)が、既に管理開始をしている(認定団地の一覧については、図表10-2-10のとおり)。

3. 災害復興住宅の募集

(1) 神戸市災害復興住宅暫定募集

平成7年7月、3か年計画の策定とほぼ同時期に、神戸市単独で災害復興住宅の募集を行った。

この募集は、阪神・淡路大震災により住宅が焼失又は倒壊するなどして居住できなくなった

世帯で住宅に困窮している世帯向けに市営住宅を災害復興住宅として提供するもので、震災前に実施していた市営住宅の募集とはまったく性格が異なるものであった。

一般市営住宅656戸、車椅子常用者世帯向き住宅7戸、中間所得者向けシティハイツ(特別市営住宅)75戸の合計738戸の募集戸数に対し、応募者数は19,957世帯に上った。応募者の被災区別の状況を見ると、長田区が3分の1を占める6,505世帯からの応募があり、次いで兵庫区が3,247世帯、東灘区2,794世帯、須磨区2,547世帯と続く状況であった。

募集戸数に対する平均倍率は27倍という高倍率となったが、震災による住宅ストックへの被害の甚大さ、被災者数と募集戸数の規模からすると当然の結果とも言えるものであった。

関係者立会いのもとで厳正に抽選した結果、募集戸数の93%にあたる685戸について仮当選者が決定し、このうち応急仮設住宅入居者は約32%の221世帯であった。

(図表10-2-13~15参照)

図表10-2-13 神戸市災害復興住宅暫定募集の戸数内訳

区 分		型 別	募集戸数
一般市営	新築住宅	M型	194
		L型	26
	空家住宅	M型	419
		L型	17
車椅子住宅			7
シティハイツ			75
合 計			738

図表10-2-14 応募者の被災区別状況（暫定募集）

被災区	応募者数	比率%
東 灘 区	2,794	14.0
灘 区	2,509	12.6
中 央 区	1,331	6.7
兵 庫 区	3,247	16.3
長 田 区	6,505	32.6
須 磨 区	2,547	12.8
垂 水 区	831	4.1
北 区	122	0.6
西 区	71	0.3
合 計	19,957	100.0

図表10-2-15 神戸市災害復興住宅暫定募集の応募状況

募集戸数	応募者数（うち仮設）	平均倍率	当選者数（うち仮設）
738	19,957 (3,514)	27.0	685 (221)

(2) 第1次災害復興（賃貸）住宅一元化募集

この平成7年10月に実施した住宅募集から、兵庫県、関係市町、住宅・都市整備公団、県・市住宅供給公社が「災害復興賃貸住宅管理協議会」を設け、被災者の申込み手続きの負担を軽減するため、1冊の申込案内書で各事業主体の住宅を確認し、応募できるようにした一元的な募集を行うこととなった。

市営住宅816戸、県営住宅417戸と県住宅供給公社住宅71戸、住宅・都市整備公団住宅1,064戸の合計2,368戸の募集となった。市営住宅の応募状況は、募集戸数816戸に対して、15,818世帯（うち仮設入居者7,396世帯、47%）から応募があり、抽選の結果、661世帯（うち仮設入居者420世帯、64%）が仮当選者となった。

平均倍率は19.4倍で、先の7月募集時の27倍

を下回ったものの、以前として高倍率が続く状況であった。

（図表10-2-16～17参照）

図表10-2-16 第1次災害復興（賃貸）住宅募集戸数（神戸ブロック）

事業主体	募集戸数	新築	空家	応募者数	平均倍率
神戸市	816	258	558	15,818	19.4
兵庫県	417	33	384	3,410	8.2
県公社	71	—	71	706	9.9
住都公団	1,064	129	935	2,343	2.2
合計	2,368	420	1,948	22,277	9.4

図表10-2-17 第1次災害復興（賃貸）住宅一元化募集のうち神戸市営住宅の応募状況

事業主体	募集戸数	応募者数（うち仮設）	平均倍率	仮当選数（うち仮設）
神戸市	816	15,818 (7,396)	19.4	661 (420)

(3) 第2次災害復興（賃貸）住宅一元化募集

平成8年7月実施の第2次一元化募集では、応急仮設住宅入居者の住まいを確保するため、6割の仮設優先枠を設定し実施した。また、抽選においても、まず仮設優先枠での抽選を行い、それに外れた仮設入居者は、再度仮設外の枠での抽選を行う「敗者復活方式」により、仮設入居者の当選率を高める配慮を行った。

応募状況については、市営住宅の募集戸数2,574戸に対し、22,292世帯（うち仮設入居者13,378世帯、60%）からの応募があり平均倍率8.7倍となった。仮当選者数は、2,231世帯（うち仮設入居者1,631世帯、73%）という結果であった。

図表10-2-18 第2次災害復興（賃貸）住宅一元化募集の応募状況（神戸市域分）

種 別	募集戸数	応募者数	うち仮設	平均倍率	仮当選者数	うち仮設
市 営	2,574	22,292	13,378	8.7	2,231	1,631
県 営	1,621	4,797	2,591	3.0	1,414	902
公営計	4,195	27,089	15,969	6.5	3,645	2,533
県公社	36	506	8	14.1		
公 団	971	2,281	85	2.3		
合計	5,202	29,876	16,062	5.7		

※数値は、平成8年8月26日時点の数値である。

(4) 災害復興（賃貸）住宅補充募集

第2次一元化募集の結果、募集割れとなった住宅について、平成8年10月に補充募集を実施した。

図表10-2-19 神戸市災害復興（賃貸）住宅補充募集の応募状況

募集戸数	応募者数（うち仮設）	仮当選者数（うち仮設）
276	483 (248)	173 (98)

募集期間：平成8年10月24日～11月6日

※別に、県営住宅の補充募集を実施

募集戸数：148戸、募集期間：平成8年10月9日～10月31日

(5) 第3次災害復興（賃貸）住宅一元化募集

① 応急仮設住宅入居者優先枠の引き上げ

3回目となった一元化募集を平成9年2月から3月にかけて実施した。この募集では、住宅困窮度がより高い応急仮設住宅入居者に対する優先枠を、前回の6割から市営住宅7割、県営住宅10割に引き上げて実施した。

② グループ募集、コレクティブハウジングの募集

この第3次一元化募集では、試みとして、仮設住宅で育まれたコミュニティを維持できるよう、気心の知れた者が同じ住宅に入居できるようグループによる応募を可能としたグループ募集や、コレクティブハウジングの市営真野ふれあい住宅（29戸）の募集を行うなど特色のある募集を実施した。

コレクティブハウジングの市営真野ふれあい住宅は、各住戸でのプライバシーを確保しながらも、食事室・台所・談話室などの協同スペースを設けた協同居住型住宅であり、入居者である被災高齢者の方々が日常生活のなかで自然な形でふれあい、安心して暮らしてゆくことができることを目的とした住宅である。なお、この市営真野ふれあい住宅は、公営住宅としては初めてのコレクティブハウジングであったことから、入居後も各都市からの視察が多数あった。

③ 民間借上公営住宅の募集

第3次一元化募集では、また、民間の土地所有者などが建設する賃貸住宅を、市が20年間借り上げて公営住宅として供給する民間借上住宅（123戸）の募集を初めて実施した。

④ 応募状況等

募集戸数3,154戸の募集に対し、20,888世帯（うち仮設入居者12,405世帯、60%）の応募があり、平均倍率6.6倍であった。抽選の結果、仮当選者2,699世帯（うち仮設入居者1,980世帯、73%）となった。

図表10-2-20 第3次災害復興（賃貸）住宅一元化募集
神戸市営住宅応募状況

・応募状況

住宅の種類	募集戸数	応募者数	倍率	備考
一般住宅	新築	1,279戸	10,934人	8.5倍
	空家	924戸	4,594人	5.0倍
	合計	2,203戸	15,528人	7.0倍
〇型住宅	219戸	379人	1.7倍	
車椅子住宅	48戸	99人	2.1倍	
シルバーハイツ	278戸	2,686人	9.7倍	
公団借上	51戸	771人	15.1倍	
民間借上	123戸	988人	8.0倍	
コレクティブ	29戸	67人	2.3倍	
グループ	100戸	8人	0.1倍	
特公賃シティハイツ	103戸	362人	3.5倍	
総合計	3,154戸	20,888人	6.6倍	

・区別応募状況

区	募集戸数	応募者数				倍率
		仮設入居者	仮設外	計	仮設割合	
東灘	481	2,580	2,307	4,887	52.8%	10.2
灘	172	932	617	1,549	60.2%	9.0
中央	265	2,047	1,361	3,408	60.1%	12.9
兵庫	194	2,438	1,721	4,159	58.6%	21.4
長田	251	1,751	917	2,668	65.6%	10.6
須磨	269	1,037	596	1,633	63.5%	6.1
垂水	832	576	482	1,058	54.4%	1.3
北	382	281	164	445	63.1%	1.2
西	308	763	318	1,081	70.6%	3.5
全市合計	3,154	12,405	8,483	20,888	59.4%	6.6

・仮当選者に占める仮設住宅入居者の割合

仮当選者数	仮設入居者	割合
2,699	1,980	73.4%

(6) 第4次災害復興（賃貸）住宅一元化募集

① 過去最大規模の募集

平成9年9月から10月にかけて実施した第4次一元化募集は、県・市合わせて10,000戸を超える過去最大規模の募集となった。また、応急仮設住宅の入居者に一日も早く恒久住宅へ移っていただくための様々な試みを実施した募集で

もあった。

② 仮設優先枠の絶対的確保と第2・第3希望の設定

この第4次一元化募集では、過去2回の一元化募集で実施した仮設優先枠とは異なり、優先枠を8割に引き上げるとともに、この枠を「絶対的にキープ」し、仮設入居者向けの必要戸数を確保することとした。さらに、戸数を確保するだけでなく、仮設入居者の当選率を高めるため、仮設入居者については希望住宅を3つまで選択して第1希望から第3希望まで応募できることとした。

③ ペット飼育可能住宅の募集

震災当時よりペットを心のより所として生活してきた被災者のため、北区の鹿の子台南住宅と、ベルデ玉津住宅で試験的にペットの飼育を可能とした住宅募集を行った。

④ コミュニティ優先住宅

そのほか、市営住宅における世代構成のバランスを図り良好なコミュニティを育成する必要性から、HAT神戸・灘の浜、HAT神戸・脇の浜、ベルデ名谷の大規模団地において、義務教育就学児童・生徒以下の子どもを有する世帯に、募集戸数の3割を優先枠として募集を実施した。

⑤ 一般世帯向け応募可能地域の設定

これまで、災害復興公営住宅の募集では「住居が滅失した被災者」であることが応募要件となっていたため、被災者以外の住宅困窮世帯にとっては厳しい状況が続いていたが、この第4次一元化募集から一部地域（西北神地域のみ）の空家住宅について、被災者を優先しつつも、被災者以外の一般世帯についても応募できることとした。

⑥ 応募状況等

神戸市営住宅の募集戸数7,455戸に対して、17,793世帯（うち仮設入居者9,323世帯、52.4%）からの申込みがあり、平均倍率2.4倍となった。抽選の結果は、第1希望仮当選者5,008世帯（うち仮設入居者3,822世帯、76.3%）、第2・3希望仮当選者741世帯、合計5,749世帯（うち仮設入居者4,563世帯、79%）という状況であった。

図表10-2-21 第4次災害復興（賃貸）住宅一元化募集
神戸市営住宅申込状況

・申込状況

住宅の種類		募集戸数	応募者数	倍率	備考
一般住宅	新築	4,287戸	11,710人	2.7倍	
	空家	1,346戸	2,023人	1.5倍	
	合計	5,633戸	13,733人	2.4倍	
車椅子住宅		112戸	93人	0.8倍	
シルバーハイツ		672戸	893人	1.3倍	真野ふれあい(コレクティブ)含む
公団借上住宅		264戸	1,029人	3.9倍	
公社借上住宅		257戸	498人	1.9倍	
民間借上住宅		340戸	1,288人	3.8倍	
ペット飼育可能住宅		69戸	63人	0.9倍	シルバーハイツ・ベルデ玉津含む
シティハイツ		108戸	196人	1.8倍	
総合計		7,455戸	17,793人	2.4倍	

・区別応募状況

区	募集戸数	申込者数(人)				倍率
		仮設入居者	仮設外	計	仮設割合	
東灘	256	760	955	1,715	44.3%	6.7
灘	987	1,418	1,384	2,802	50.6%	2.8
中央	1,072	1,632	1,512	3,144	51.9%	2.9
兵庫	357	1,221	1,439	2,660	45.9%	7.5
長田	416	868	740	1,608	54.0%	3.9
須磨	1,000	1,602	1,076	2,678	59.8%	2.7
垂水	1,796	443	417	860	51.5%	0.5
北	685	295	362	657	44.9%	1.0
西	886	1,084	585	1,669	64.9%	1.9
全市合計	7,455	9,323	8,470	17,793	52.4%	2.4

・仮当選者に占める仮設住宅入居者の割合

仮当選者数	仮設入居者	割合
5,008	3,822	76.3%

(7) 10年4月災害復興（賃貸）住宅募集

第1次から続けてきた「災害復興賃貸住宅管理協議会」による一元化募集は、震災後3年を経過する中で、各被災市町により応急仮設住宅の解消状況等に差が出来てきていることから、第4次一元化募集で終わり、平成10年4月に実施した災害復興（賃貸）住宅募集では、基本的には各事業主体ごとに募集することとなった。神戸市においては、なお、兵庫県、住宅・都市整備公団等と協力し、募集を実施した。

この募集は、応急仮設住宅入居者へ優先枠を設けるものとしては、事実上最後の募集となった。仮設入居者枠8割、第1希望から第3希望まで選択可能として、前回募集と同様の配慮を行った。

また、被災者以外が応募出来る住宅も、空家住宅で垂水区の一部、〇型住宅（4人以上家族対象）、車椅子住宅へ拡大した。

募集戸数3,851戸に対し、10,196世帯（うち仮設入居者3,791世帯、37.2%）、平均倍率2.6倍の応募があった。抽選の結果、第1希望仮当選者2,451世帯（うち仮設入居者1,640世帯、66.9%）、第2・3希望仮当選者263世帯、合計2,714世帯（うち仮設入居者1,903世帯、70%）という状況であり、仮設入居者への優先措置が非常に効果的であったといえる。

図表10-2-22 平成10年4月募集 神戸市営住宅申込状況
・申込状況

住宅の種類	募集戸数	応募者数	倍率	備考	
一般住宅	新築	739戸	3,092人	4.2倍	
	空家	1,248戸	2,550人	2.0倍	
	合計	1,987戸	5,642人	2.8倍	
公団借上住宅	888戸	2,168人	2.4倍		
公社借上住宅	7戸	25人	3.6倍		
民間借上住宅	686戸	1,834人	2.7倍		
シルバーハイツ	103戸	154人	1.5倍	真野ふれあい(コレクティブ)含む	
ペット飼育可能住宅	4戸	4人	1.0倍	シルバーハイツ・ベルテ玉津含む	
車椅子住宅	53戸	152人	2.9倍		
シティハイツ	123戸	217人	1.8倍		
総合計	3,851戸	10,196人	2.6倍		

・区別応募状況

区	募集戸数	申込者数(人)				倍率
		仮設入居者	仮設外	計	仮設割合	
東灘	153	268	419	687	39.0%	4.5
灘	138	363	614	977	37.2%	7.1
中央	511	791	1,015	1,806	43.8%	3.5
兵庫	753	1,079	1,530	2,609	41.4%	3.5
長田	515	564	711	1,275	44.2%	2.5
須磨	588	528	689	1,217	43.4%	2.1
垂水	651	70	740	810	8.6%	1.2
北	333	43	393	436	9.9%	1.3
西	209	85	294	379	22.4%	1.8
全市合計	3,851	3,791	6,405	10,196	37.2%	2.6

・仮当選者に占める仮設住宅入居者の割合

仮当選者数	仮設入居者	割合
2,451	1,640	66.9%

4. 家賃低減化対策

震災により経済的基盤に影響を受けた被災者や被災木造住宅に居住していた高齢者などが、

適正な負担で恒久住宅に移り、生活基盤の早期再建と居住の安定を図る事ができるよう、低所得者を対象とする家賃低減化対策を実施した。

(1) 経緯

震災後1年を経過し、仮設住宅入居者や臨時的な住宅に仮住まいを余儀なくされている被災者の恒久住宅への一日も早い入居が最大、緊急の課題であった。

一方で、震災復興公営住宅等の建設は、緊急整備3か年計画によって戸数が決定され、すでに着工していたものを含め、6,000戸が事業化の目処が立っていた。

その中で、従前の老朽木造賃貸住宅に居住していた高齢者等から、「被災者のために市営住宅を建設してくれるのは大変ありがたいが、家賃が到底払えない」という声が高まっており、おりしも当時の橋本総理の被災地訪問の際、被災者の住宅対策についてとりわけ家賃の低減について十分な対策を至急講じるように直接指示があった。

平成8年2月、総理の指示を受け、国の復興対策本部が総理府・大蔵省・自治省・建設省・厚生省・兵庫県・神戸市の各実務担当者を招集し、実務担当者会を開き、公営住宅の家賃低減策を中心とする被災者の恒久住宅への早急な移行について様々な検討が始まった。

一方、建設省住宅局では、平成8年度に公営住宅法の大改正が予定されており、家賃をこれまでの原価主義家賃から入居者の負担能力・住宅の立地・広さ・築後経過年数を考慮した家賃への変更、借上げを含む多様な供給手法、が検討されていた。

この応能応益家賃の考え方により、低所得者にとっては新築住宅であっても従前よりは家賃が抑えられることとなった。しかし、県が実施した仮設居住者の実態調査の結果により、被災者の42%が高齢者（65歳以上）であり、また、所得階層も極端に下位階層が多いことがわかり、公営住宅の家賃が相当の負担となる事が判明した。

そこで、前例のない措置ではあったが、国・県・市等関係者の懸命な努力の結果、同年6月

に新たな家賃低減化特別制度が創設された。

なお、家賃低減化特別制度は、入居後5年間の時限措置であるが、県・市は、当初から生活再建に要する相当期間必要な措置であるとの認識であり、5年経過にあたっては、入居者の実態を把握した上で延長についての検討が必要であると思われる。

(2) 対象者

災害復興住宅として供給される公営住宅及び再開発系住宅に入居する低所得の被災者のうち、平成10年度までに入居の決定がなされた者（平成11年3月に入居決定の期限を事実上1年間延長し、平成11年度中に入居決定者にも対策を適用していく）。

(3) 実施期間

対策の実施期間は、入居（入居を許可した日の属する月の初日）から5年間。

但し、平成8年7月1日以前に管理開始された住宅の入居者については平成8年7月1日から5年間。

(4) 低減化の方法

被災者の家賃負担能力等を考慮した適正な家賃低減化を図るため、入居者の収入や住宅の立地条件・規模・経過年数に応じて段階的な入居者負担額を設定し、現行制度に基づく本来の家賃との差額について減額することとした。

減額は、対象者のすべてに適用する「一般的な減額」とその中でも特に大幅な減額を必要とする者を対象とする「特別減額」の2段階方式で実施した。

① 一般的な減額

入居者の収入及び住宅の立地条件、規模、経過年数に応じた段階的な入居者負担額基準を設定し、該当する項の入居者負担額が現行の家賃を下回る場合においてその差額を減額する。この場合の減額は、職権で行うこととした。

② 特別減額

収入が特に低いことなどのため、一般的な減額後の家賃を負担することが困難な入居者を対象として別表の減額基準に基づきさらなる減額

措置を講じることとした。

この場合の減額は、入居者からの申請で行うこととした。

（図表10-2-23～24参照）

5. 多様な住宅供給

(1) 市営住宅の高齢者等への対応

市営住宅の計画・設計にあたっては、震災前よりシルバーハウジング・プロジェクトの推進、高齢者世帯向け特定目的住宅の供給、バリアフリー化等の技術的対応を実施してきた。今回の震災の被災者は非常に高齢者が多く、市営住宅の整備にあたっては、従来にも増して高齢者等に配慮した整備が求められた。

中層住宅へのエレベーターの設置、玄関・浴室・便所への手すりの設置、居室・浴室・便所への非常用押しボタンの設置、水栓のレバーハンドル化、照明スイッチのワイド化等を実施し、全住戸のバリアフリー化を推進してきた。また、小規模の住戸には、単身あるいは小家族の高齢者が入居する可能性が高いため、非常用押しボタンと連動して、電話回線を利用し知人友人等に緊急事態を知らせる緊急自動通報装置の設置を行った。

(2) シルバーハウジングの推進、コレクティブハウジングの試行的実施

シルバーハウジング・プロジェクトは、住宅施策と福祉施策が密接に連携した高齢者施策として昭和62年に創設された。神戸市では制度創設以降ほぼ毎年度事業実施してきた。

今回の震災では、被災者に高齢者が多いことから約1,000戸の高齢者向け住宅の建設を目標に、保健福祉局との調整を行いながら事業を進めてきた。従来のシルバーハウジングでは特別養護老人ホーム等の生活援助員（L S A）派遣施設との併設で住宅を供給してきた。しかし、震災復興で一時に大量に供給することから、施設の必要数・供給が住宅の供給とバランスがとれず、全てについて併設型とすることができない。そこで、新たに団地内にL S Aの待機室を設置し、施設からL S Aを派遣する方式も併せて採用することとなった。

図表10-2-23 入居者負担額基準表(1)

1. 震災一般減額制度

入居者の収入及び住宅の立地条件、規模等に応じて、それぞれ下欄に掲げる入居者負担額を設定し、現行家賃との差額について減額する。
 (住宅によって下欄に掲げる額が現行家賃を上回る場合には、現行家賃を入居者負担額とする。)

[新築住宅の場合] (給与所得者/所得のある人が1人で特別控除対象者のいない世帯)

(単位：円)

区分	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	市街地				郊外地A				郊外地B			
					40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡
I	～ 2,367,999	～ 2,911,999	～ 3,451,999	～ 3,947,999	22,200	27,800	33,300	38,900	21,100	26,400	31,700	37,000	20,000	25,000	30,000	35,000
II	～ 2,883,999	～ 3,423,999	～ 3,923,999	～ 4,395,999	27,000	33,700	40,500	47,200	25,600	32,000	38,400	44,800	24,300	30,300	36,400	42,500
III	～ 3,311,999	～ 3,823,999	～ 4,295,999	～ 4,771,999	31,900	39,900	47,800	55,800	30,300	37,900	45,400	53,000	28,700	35,900	43,000	50,200
IV	～ 3,675,999	～ 4,151,999	～ 4,627,999	～ 5,103,999	36,800	46,000	55,200	64,400	34,900	43,700	52,400	61,200	33,100	41,400	49,700	58,000

* 給与所得（一般世帯）の場合

* 市街地：東灘区、灘区、中央区、兵庫区、長田区、須磨区

郊外地A：北区（本区）、垂水区、西区（西神ニュータウン）

郊外地B：北区（本区以外）、西区（西神ニュータウン以外）

2. 震災特別減額制度

収入が特に低いことなどのため、上記制度に基づく減額後の家賃を負担することが困難な入居者を対象として、下表の基準によりさらなる減額措置を講ずる。
 減額は入居者からの申請に基づき上記制度のⅠ区分の入居者負担額より行う。

(住宅によって下欄に掲げる額が現行減免制度による減額後の負担額を上回る場合には、現行減免制度による額を入居者負担額とする。)

[新築住宅の場合] (給与所得者/所得のある人が1人で特別控除対象者のいない世帯)

(単位：円)

1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	減額率	市街地				郊外地A				郊外地B			
					40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡
～ 890,000	～ 1,270,000	～ 1,667,999	～ 2,231,999	70%	6,600	8,300	9,900	11,600	6,300	7,900	9,500	11,100	6,000	7,500	9,000	10,500
～ 1,130,000	～ 1,510,000	～ 2,031,999	～ 2,571,999	50%	11,100	13,900	16,600	19,400	10,500	13,200	15,800	18,500	10,000	12,500	15,000	17,500
～ 1,370,000	～ 1,831,999	～ 2,371,999	～ 2,915,999	30%	15,500	19,400	23,300	27,200	14,700	18,400	22,100	25,900	14,000	17,500	21,000	24,500
～ 1,610,000	～ 2,171,999	～ 2,715,999	～ 3,259,999	10%	19,900	25,000	29,900	35,000	18,900	23,700	28,500	33,300	18,000	22,500	27,000	31,500

図表10-2-24 入居者負担額基準表(2)

1. 震災一般減額制度

入居者の収入及び住宅の立地条件、規模等に応じて、それぞれ下欄に掲げる入居者負担額を設定し、現行家賃との差額について減額する。
 (住宅によって下欄に掲げる額が現行家賃を上回る場合には、現行家賃を入居者負担額とする。)

[新築住宅の場合]

(単位：円)

区分	標準3人世帯の 年間総収入金額 (給与所得)	高齢単身世帯の (65歳未満・年金所得) 年間総収入金額	市街地				郊外地A				郊外地B			
			40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡
I	～ 3,451,999	～ 2,468,000	22,200	27,800	33,300	38,900	21,100	26,400	31,700	37,000	20,000	25,000	30,000	35,000
II	3,452,000 ～ 3,923,999	2,468,001 ～ 2,948,000	27,000	33,700	40,500	47,200	25,600	32,000	38,400	44,800	24,300	30,300	36,400	42,500
III	3,924,000 ～ 4,295,999	2,948,001 ～ 3,348,000	31,900	39,900	47,800	55,800	30,300	37,900	45,400	53,000	28,700	35,900	43,000	50,200
IV	4,296,000 ～ 4,627,999	3,348,001 ～ 3,700,000	36,800	46,000	55,200	64,400	34,900	43,700	52,400	61,200	33,100	41,400	49,700	58,000

* 市街地：東灘区、灘区、中央区、兵庫区、長田区、須磨区
 郊外地A：北区(本区)、垂水区、西区(西神ニュータウン)
 郊外地B：北区(本区以外)、西区(西神ニュータウン以外)

2. 震災特別減額制度

収入が特に低いことなどのため、上記制度に基づく減額後の家賃を負担することが困難な入居者を対象として、下表の基準によりさらなる減額措置を講ずる。
 減額は入居者からの申請に基づき上記制度のI区分の入居者負担額より行う。

(住宅によって下欄に掲げる額が現行減免制度による減額後の負担額を上回る場合には、現行減免制度による額を入居者負担額とする。)

[新築住宅の場合]

(単位：円)

標準3人世帯の 年間総収入金額 (給与所得)	高齢単身世帯の (65歳未満・年金所得) 年間総収入金額	減額率	市街地				郊外地A				郊外地B			
			40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡
～ 1,667,999	～ 940,000	70%	6,600	8,300	9,900	11,600	6,300	7,900	9,500	11,100	6,000	7,500	9,000	10,500
1,668,000 ～ 2,031,999	940,001 ～ 1,180,000	50%	11,100	13,900	16,600	19,400	10,500	13,200	15,800	18,500	10,000	12,500	15,000	17,500
2,032,000 ～ 2,371,999	1,180,001 ～ 1,460,000	30%	15,500	19,400	23,300	27,200	14,700	18,400	22,100	25,900	14,000	17,500	21,000	24,500
2,372,000 ～ 2,715,999	1,460,001 ～ 1,780,000	10%	19,900	25,000	29,900	35,000	18,900	23,700	28,500	33,300	18,000	22,500	27,000	31,500

また、高齢者対策の一環としてコミュニティ形成・相互扶助を重視したコレクティブハウジングを一団地でモデル的に実施することとした。コレクティブハウジングとは、各住戸の専用部分から数%づつ面積を供出し食事・洗濯等の日常生活の一部を協同化するスペース（図表10-2-25）を設けた協同居住型集合住宅である。

公営住宅としては初めてのケースであり、平成8年6月に「真野コレクティブハウジング研究会」を設置、学識経験者等の外部委員5名・庁内委員5名で構成し、毎月1回のペースで研究会を開催し基本計画の策定を行った。並行して、研究会から提言のあったワークショップを開催し基本計画策定の参考とした。

真野ふれあい住宅は第3次一元募集（平成9年2月）でグループ応募が可能な住宅として公募した。これは、仮設住宅からのグループ入居により、仮設住宅で形成されたコミュニティを恒久住宅でも継続させるとともに、新しい住宅でのコミュニティづくりの核になってもらおうという試みである。また、仮当選者決定後の平成9年7月から、引越し後早期のコミュニティ形成・円滑な協同居住のために、毎月1回のペースで計7回の入居前懇談会を実施し、平成10年1月に入居者への鍵渡しを行った。

(3) ペット飼育可能住宅

共同住宅においてはペット飼育に起因する問題が数多く発生しており、従来から市営住宅ではペット飼育を禁止している。一方、震災により住宅を失った被災者の中には、ペットを飼育し、そのペットが被災者の生活を精神的に支える存在となっている事例がある。

住宅局では、被災者の市営住宅への移行が進む中で、ペット飼育に関する課題・対策等を検討していくため、学識経験者・有識者・住民自治組織代表者を委員に招き、保健福祉局・生活再建本部・住宅局の職員を幹事とする「ペット問題研究会」を平成9年2月に発足。ペット飼育が可能な住宅のモデル実施の可能性およびルールづくりと仮設住宅等で飼育されていたペットの「里親」のあり方について検討を進めていった。

平成9年6月、研究会より報告を受け、その主な内容として、

- ・災害公営住宅において、「モデル住宅」を設ける。
 - ・一定のルールを定め、それを守っていく。
 - ・ハード面での特別な対応は見合わせる。
- 等があげられている。

これを受け平成9年9月、ベルデ玉津（34戸）、鹿の子台南住宅（35戸）のペット飼育可能住宅の募集を行った。

6. 特定優良賃貸住宅制度

(1) 制度の概要

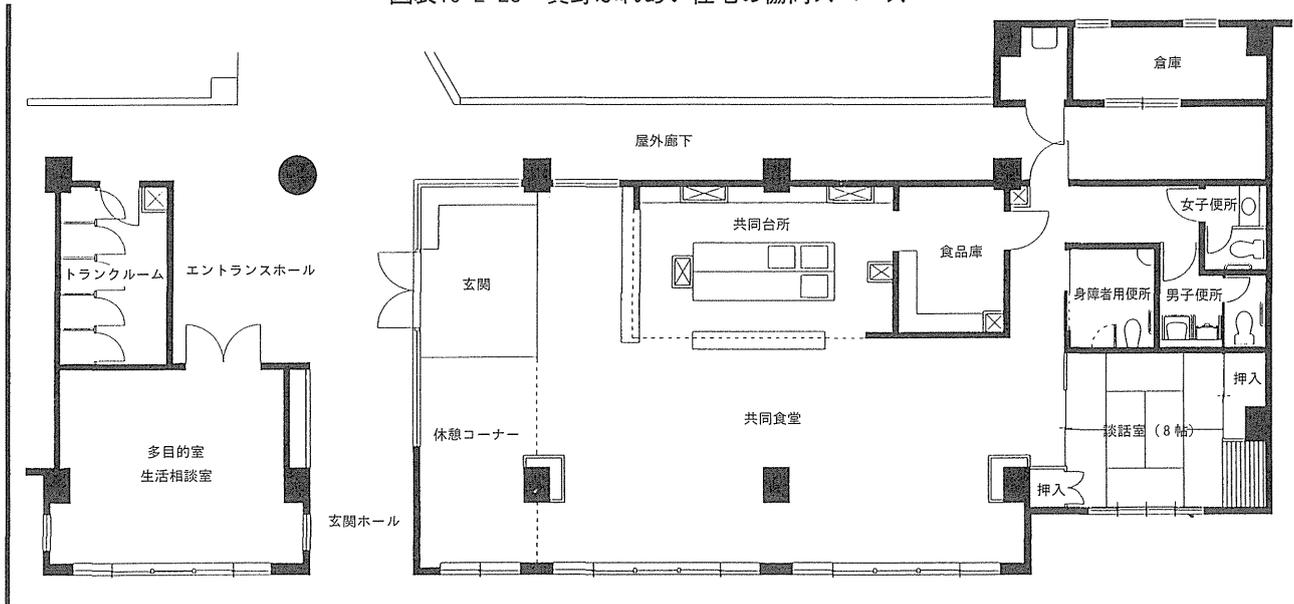
神戸市特定優良賃貸住宅制度は、中間所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給促進を図るため、平成6年6月に従前の地域特別賃貸住宅制度を受け継ぎ、創設された。本制度は、一定の条件を満たす良質な賃貸住宅を建設する事業者に対し、①建設費の一部について、神戸市からの補助、②住宅金融公庫又は住宅・都市整備公団への償還に対する一定期間の神戸市からの利子補給、③入居者に対する収入に応じた一定の家賃補助、を行うことを柱に、中間所得者向けの良好な賃貸住宅の供給拡大を図るものである。神戸市においても、震災前から地域特別賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅を認定してきたが、震災後、補助率アップや復興基金からの補助も加わるなど、建設費補助や建設利子補給等の供給支援策が拡充された（制度概要については、図表10-2-26）。

(2) 民間管理法人の指定

また、特定優良賃貸住宅は、神戸市住宅供給公社、農住組合、農業協同組合等の他、神戸市から指定を受けた民間管理法人が、民間事業者から借上げもしくは管理の受託を行なうこととなっている。特定優良賃貸住宅の円滑な供給を図るためには、個々の供給計画の認定をするのに先立ち、新たに民間管理法人にも門戸を広げ、指定していく必要があった。

民間管理法人は、法令上、管理を行なう資力、信用、経験、能力を有することが必要であるため、平成7年4月に民間管理法人指定等に関する

図表10-2-25 真野ふれあい住宅の協同スペース



る要領、指針を定め、神戸市住宅局長を委員長とし、その他、住宅局幹部職員8名からなる民間管理法人審査委員会を設置し、第1回の審査委員会を平成7年6月に開催し、具体的な審査を行なった。その後、審査委員会を平成8年2月の第3回まで開催し、合計21社の民間管理法人を指定した。

(3) 計画戸数と認定実績

特定優良賃貸住宅は、3か年計画において神戸市分の計画戸数5,700戸と定められ、震災特例として、建設基準の緩和、建設費補助・家賃減額補助の拡充、阪神・淡路大震災復興基金による利子補給等の支援策を講じ、神戸市の外郭団体である神戸市住宅供給公社とともに、供給促進を図った。

特定優良賃貸住宅の事業化に向けたオーナー相談会（特定目的借上公共賃貸住宅相談会を含む）については、神戸市、神戸市住宅供給公社を主体に、住宅・都市整備公団、震災復興住宅メッセ、銀行等の協力を得て開催し、震災直後の平成7年2月を第1回として平成8年11月に至るまで、計43回開催された。新聞紙上でも、相談会開催の広告を掲載するなど、周知に努めた結果、延べ3,000人以上の参加者を得ることが出来た。事業化の相談は、平成7年2月から平成9年5月まで、神戸市住宅供給公社を窓口として相談を受け付け、期間中、7,020戸（278

件）の相談があった。

そのうち、事業が具体化し、震災後、平成9年度末までに、新たに認定した特定優良賃貸住宅の件数は、3,702戸（123件）であり、現在、そのすべてが管理開始されている。また、震災前から認定していた特定優良賃貸住宅と合わせると、全部で5,324戸（180件）が管理開始されている。

特定優良賃貸住宅の新規供給については、3か年計画にある戸数には満たないが、募集倍率も落ち着いていること、市全体としても民間の賃貸住宅や分譲住宅等中間所得者向けの住宅が予想以上に供給されていること、また、持ち家の再建も進んでいることから、現在のところ新たな認定を打ち切っている。

(4) 入居者の募集

平成7年3月には、震災後、初の募集として、震災前より着工し、震災後完成した特定優良賃貸住宅4団地（89戸）と既管理開始団地の空家9団地（18戸）の入居者について、オーナーの協力を得て、神戸市住宅供給公社が募集した結果、市内の被災者に限定して募集を行い、2,420件（22.61倍）の応募があった。

その後、震災後1年を経過した平成8年2月の募集からは、市内の被災者を優先して、一般世帯の申し込みも可能とし、さらに、平成9年1月募集からは、被災者に限って、住宅供給公

図表10-2-26 特定優良賃貸住宅

事業内容	一定の条件を満たす良質な賃貸住宅を建設する事業者に対し、建設補助等の助成を行うとともに、入居者に対して家賃減額を行うための補助を行うことを柱に、中間所得者向けの良好な賃貸住宅の供給拡大を図る制度である。		
対象地域	市街化区域		
供給手法	民間主体が建設し、地方公共団体、公社、3セク法人、公益法人等が借上又は管理受託する場合	公社、3セク法人、公益法人等が建設等を行う場合	地方公共団体が建設等を行う場合
建設主体	民間土地所有者等	公社、3セク法人等	地方公共団体
管理主体	地方公共団体、公社、3セク法人、公益法人、民間指定法人等が借上又は管理受託	同上	同上
建設費補助	住宅建設分	管理期間20年以上 住宅共用部分等及び空地等整備費 管理期間20年未満 空地等整備費 国 1/3 → 2/5 (震災特例) 市 1/3 → 2/5 (震災特例)	全体工事費 国 1/6 → 1/5 (震災特例) 市 1/6 → 1/5 (震災特例)
	高齢者障害者向設備	国 1/3、市 1/3	全体工事費 国 2/5
	地域関連施設分	住宅建設に際し、法令・条例等に基づき必要となる道路、公園等の地域関連施設(用地費を含む) 国 1/6、市 1/6	同左(用地費は対象外) 国 1/3
	再開発関連分	住宅建設が、市街地再開発事業等の補助採択要件に該当する場合における建築物除去費、仮設店舗等設備費 国 1/3、市 1/3	同左 国 1/3
利子補給	当初5年間 2.5% (神戸市 2.0%、震災復興基金 0.5%) 後半5年間 公庫災害復興住宅資金融資利率-3.0% (震災復興基金)		
家賃対策補助	収入基準 50% 国 1/2 収入基準50%~80% 国 1/3		
入居資格者	収入階層 原則 25%~50% ただし、①合計年齢70歳以下の夫婦、又は②義務教育終了前の子供を有する世帯については15%以上 地方公共団体の裁量 50%~80%		
家賃補助の内容	契約家賃(市場家賃を基本とし、市が近傍類別の住宅の家賃を勘定して適正と認める額)と入居者-負担額との差額とし、入居者負担額が管理開始2年目以降毎年3.5%ずつ(平成9年度以前は5%)増額するように補助する。(20年を限度)		
発足年度	平成5年度		

図表10-2-27 特定目的借上公共賃貸住宅

事業内容	所得の低い高齢者、障害者及び母子世帯等住宅に困窮する者に対する賃貸住宅の供給を促進するため、民間の土地所有者等により建設される良質な賃貸住宅を神戸市住宅供給公社等が借上げし、供給するものに対し、建設に要する費用に対する助成と家賃の減額に対する助成を連携して行い、入居者の家賃負担を軽減する制度を創設する。		
対象地域	震災復興促進区域、密集住宅市街地整備促進事業指定地区内		
供給手法	民間主体が建設し、公社が借上する		
建設主体	民間土地所有者等		
建設費補助	住宅建設分	管理期間20年以上 共同施設等整備費 20年未満 空地等整備費 国 1/3 → 2/5 (震災特例) 市 1/3 → 2/5 (震災特例)	
利子補給	当初5年間 2.5% (神戸市 2.0%、震災復興基金 0.5%) 後半5年間 融資利率-2.0% (震災復興基金)		
家賃対策補助	収入基準 0%~33% 国 1/2 (当初5年間 3/4、以降 2/3)		
入居資格者	収入階層 0%~33%		
家賃補助の内容	契約家賃(市場家賃を基本とし、市が近傍同種の住宅の家賃を勘定して適正と認める額)と入居者負担額との差額とし、入居者負担が管理開始以降毎年1.5%ずつ(平成9年度以前は3%)増額するように補助する。(20年を限度)		
発足年度	平成7年度		

図表10-2-28 特定優良賃貸住宅一覧（震災後認定分）

(H11.8)

住宅名称	所在地		戸数	管理開始	管理者
井吹東シティコート	西 区	井吹台東町4丁目	396	H7.12	神戸市住宅供給公社
メゾンファミリーユ	灘 区	記田町1丁目	10	H8.12	神戸市住宅供給公社
エスパシオ神戸	兵庫区	駅南通3丁目	31	H8.12	㈱日本建商
フェニックス本山	東灘区	田中町1丁目	8	H9.1	神戸市住宅供給公社
グランディア東灘	東灘区	魚崎北町6丁目	10	H9.1	神戸市住宅供給公社
グリーンライフサトウ	西 区	玉津町出合字古瀬	24	H9.2	神戸市西農業協同組合
サンフォレスト岡	中央区	脇浜町3丁目	21	H9.2	神戸市住宅供給公社
トピア鷹取	長田区	長楽町3丁目	10	H9.2	神戸市住宅供給公社
アゼリア六甲	灘 区	中郷町2丁目	8	H9.2	神戸市住宅供給公社
サニーハイツ六甲	灘 区	大和町2丁目	12	H9.3	神戸市住宅供給公社
エクセル 堀本	兵庫区	下沢通5丁目	12	H9.3	神戸市住宅供給公社
シャルメ東灘	東灘区	深江本町3丁目	44	H9.3	神戸市住宅供給公社
フレーブ フレール	中央区	北本町通4丁目	16	H9.3	神戸市住宅供給公社
ドミール八雲	中央区	八雲通2丁目	14	H9.3	神戸市住宅供給公社
ブルーパールメゾン東灘	東灘区	深江南町4丁目	38	H9.3	神戸市住宅供給公社
リメーン檜	兵庫区	湊町2丁目	33	H9.4	㈱長谷工ライブネット
ポートジョイ	東灘区	深江南町3丁目	32	H9.4	㈱長谷工ライブネット
エテルノ神戸	中央区	国香通3丁目	22	H9.4	㈱長谷工ライブネット
エル・コート魚崎北町	東灘区	魚崎北町8丁目	12	H9.4	近鉄不動産㈱
フロレセール南六甲	灘 区	新在家南町3丁目	16	H9.5	㈱日本建商
アビタシオン山手	中央区	中山手通7丁目	10	H9.5	神戸市住宅供給公社
グリーンコート若草	須磨区	若草町1丁目	17	H9.5	神戸市住宅供給公社
徳井ハイツ	灘 区	徳井町4丁目	15	H9.5	神戸市住宅供給公社
フェリックス徳井	灘 区	徳井町2丁目	18	H9.6	神戸市住宅供給公社
上沢壺番館	兵庫区	上沢通6丁目	20	H9.6	神戸市住宅供給公社
メゾン・デュウ	中央区	中山手通2丁目	12	H9.6	神戸市住宅供給公社
ロイヤル野田	長田区	野田町7丁目	18	H9.6	神戸市住宅供給公社
アーク六甲	灘 区	高德町3丁目	12	H9.6	神戸市住宅供給公社
フローラル御影	東灘区	御影本町5丁目	8	H9.7	㈱日本建商
ノルテ舞子	垂水区	北舞子4丁目	19	H9.7	㈱サン・ステップ
エスポワール・ダイエイ	長田区	菊藻通4丁目	39	H9.7	神戸市住宅供給公社
大黒ロイヤルハイツ	東灘区	御影塚町3丁目	39	H9.7	神戸市住宅供給公社
エンターレジデンス御影	東灘区	御影塚町2丁目	35	H9.7	神戸市住宅供給公社
シャルマン六甲	灘 区	高德町1丁目	9	H9.7	神戸市住宅供給公社
アバンセ六甲PART2	灘 区	大内通2丁目	23	H9.7	神戸市住宅供給公社
ジョイキタムラ	東灘区	本山中町3丁目	13	H9.8	神戸市住宅供給公社
グレースマヤ	灘 区	薬師通1丁目	9	H9.8	神戸市住宅供給公社
グランパール御影	灘 区	記田町2丁目	12	H9.8	神戸市住宅供給公社
ウエストコート8番街	東灘区	向洋町中7丁目	260	H9.8	神戸市住宅供給公社
ブランドール六甲	灘 区	神前町1丁目	12	H9.8	神戸市住宅供給公社
ミルキィウエイ・33	西 灘	伊川谷町有瀬	33	H9.8	神戸市住宅供給公社
御影一番館	東灘区	御影町郡家	8	H9.8	神戸市住宅供給公社
オルテンシアKOBE	東灘区	本庄町1丁目	99	H9.9	神戸市住宅供給公社
エクセレント今寺	西 区	今寺	16	H9.9	神戸市西農業協同組合
サンシャイン宮下	西 区	宮下3丁目	10	H9.9	神戸市西農業協同組合
エヌ オーチ	灘 区	記田町3丁目	12	H9.9	神戸市住宅供給公社
ストックコート	兵庫区	駅南通2丁目	49	H9.9	神戸市住宅供給公社
メープル霞ヶ丘	垂水区	霞ヶ丘6丁目	15	H9.9	神戸市住宅供給公社
ラントレ五宮	兵庫区	五宮町	12	H9.9	神戸市住宅供給公社
LIFEヒデ	西 区	上新地2丁目	10	H9.10	神戸市西農業協同組合
ジュネスコートA	西 区	池上5丁目	15	H9.10	神戸市西農業協同組合
ブルーム池上	西 区	池上5丁目	21	H9.10	神戸市西農業協同組合
サンクチュアリ深江本町	東灘区	深江本町2丁目	10	H9.10	神戸市住宅供給公社

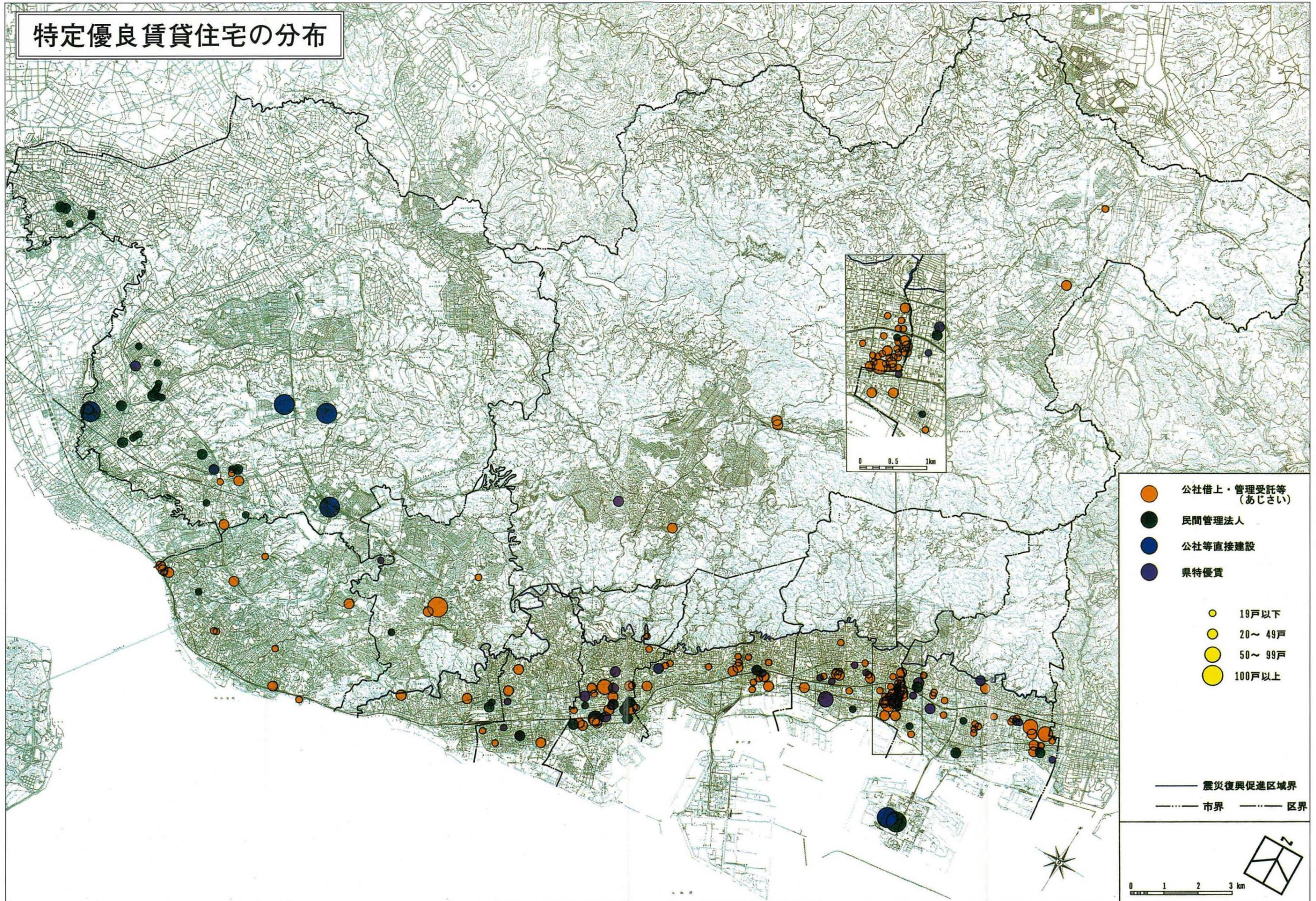
住宅名称	所在地		戸数	管理開始	管理者
ヴィラソレイユ	垂水区	狩口台7丁目	13	H9.10	神戸市住宅供給公社
イルソール狩口	垂水区	狩口台7丁目	21	H9.10	神戸市住宅供給公社
シャルム弓木	灘区	弓木町2丁目	15	H9.11	神戸市住宅供給公社
アルデール稗田	灘区	泉通5丁目	12	H9.11	神戸市住宅供給公社
アダージオ東灘	東灘区	魚崎北町2丁目	17	H9.11	神戸市住宅供給公社
新神戸ネクステージ	中央区	生田町3丁目	18	H9.11	神戸市住宅供給公社
ビレジ・ふるさと	西区	竜が岡5丁目	20	H9.12	神戸市西農業協同組合
ルミエール東雲	中央区	東雲通1丁目	21	H9.12	神戸市住宅供給公社
森マンション	中央区	宮本通7丁目	9	H9.12	神戸市住宅供給公社
王塚東シティコート	西区	王塚台1丁目	103	H9.12	神戸市住宅供給公社
王塚西シティコート	西区	王塚台1丁目	28	H9.12	神戸市住宅供給公社
ラ・フォルテ・スエヨシ	中央区	二宮町1丁目	23	H9.12	神戸市住宅供給公社
シュロス御影	東灘区	御影町御影	22	H10.1	(株)近畿建物管理保証協会
オーシャンビュー神戸	兵庫区	西上橋通1丁目	48	H10.1	神戸市住宅供給公社
ベイヒル山の手	中央区	中山手通7丁目	19	H10.1	神戸市住宅供給公社
シーバース神戸	兵庫区	上沢通3丁目	64	H10.1	神戸市住宅供給公社
メゾンドソレーユ	西区	北別府4丁目	25	H10.2	神戸市西農業協同組合
グリーンガラス魚崎	東灘区	魚崎南町4丁目	41	H10.2	(株)イト建築事務所
アグロス	西区	北別府1丁目	32	H10.2	神戸市西農業協同組合
ボヌール安井	西区	玉津町西河原	24	H10.2	神戸市西農業協同組合
フミックス六甲	灘区	大和町1丁目	23	H10.2	神戸市住宅供給公社
プロスペリテ神戸	灘区	岩屋北町3丁目	45	H10.2	神戸市住宅供給公社
ウエストコート11番街	東灘区	向洋町中7丁目	250	H10.2	関西積和不動産(株)
ザ・ライフ本多聞	垂水区	本多聞2丁目	13	H10.2	神戸市住宅供給公社
シャルム長畑	西区	長畑町	11	H10.3	(株)日本建商
リンデンバウム清風	東灘区	本山中町2丁目	8	H10.3	神戸市住宅供給公社
デルフィオーレ須磨	須磨区	多井畑南町	16	H10.3	(株)日本建商
ホップス須磨	須磨区	大田町4丁目	30	H10.3	(株)日本建商
コンスタンス マヤ	灘区	徳井町3丁目	27	H10.3	神戸市住宅供給公社
パレス カメリア	兵庫区	三川口町2丁目	30	H10.3	神戸市住宅供給公社
セピアコート	西区	玉津町二ッ屋	10	H10.3	神戸市西農業協同組合
アルパボンテ一番館	西区	玉津町高津橋	12	H10.3	神戸市西農業協同組合
アルパボンテ二番館	西区	玉津町高津橋	10	H10.3	神戸市西農業協同組合
アルパボンテ三番館	西区	玉津町高津橋	10	H10.3	神戸市西農業協同組合
サンヴェール神戸	中央区	古湊通2丁目	18	H10.3	神戸市住宅供給公社
リヴェール六甲	灘区	弓木町2丁目	12	H10.3	神戸市住宅供給公社
ピュアハイツ	兵庫区	大開通8丁目	12	H10.4	(株)日本建商
サンハイツナワ	東灘区	御影本町3丁目	15	H10.4	神戸市住宅供給公社
シャロームテラス	東灘区	魚崎北町6丁目	18	H10.4	神戸市住宅供給公社
六甲秋桜	灘区	中郷町1丁目	9	H10.4	神戸市住宅供給公社
ワインベール新長田	長田区	久保町4丁目	42	H10.5	(株)サン・ステップ
ハートランド甲南	東灘区	本庄町3丁目	54	H10.6	神戸市住宅供給公社
エヴァ グリーン岡本	東灘区	岡本8丁目	22	H10.6	神戸市住宅供給公社
エール甲南	東灘区	魚崎北町5丁目	18	H10.7	神戸市住宅供給公社
中島マンション	東灘区	住吉町1丁目	15	H10.7	神戸市住宅供給公社
レノバル神戸	兵庫区	大開通2丁目	26	H10.8	(株)日本建商
ヒルサイド	西区	伊川谷町有瀬	15	H10.8	神戸市西農業協同組合
エスペラル神戸	兵庫区	浜崎通	70	H10.8	(株)日本建商
神戸ブラウズコート	兵庫区	新開地4丁目	25	H10.8	(株)日本建商
東須磨サンハイツ	須磨区	大手町3丁目	20	H10.9	神戸市住宅供給公社
コラボK-1	灘区	岸地通1丁目	14	H10.9	神戸市住宅供給公社
アリスコート御影	東灘区	御影町郡家	10	H10.9	神戸市住宅供給公社
ル・シャンテ六甲	灘区	大和町4丁目	10	H10.9	神戸市住宅供給公社

住宅名称	所在地		戸数	管理開始	管理者
グランドエクセル東灘	東灘区	本庄町2丁目	26	H10.9	神戸市住宅供給公社
イーストコート六甲	灘区	大和町2丁目	19	H10.10	(株)日本建商
ルミエール六甲	灘区	記田町5丁目	33	H10.10	神戸市住宅供給公社
オックスフォードコート	灘区	八幡町4丁目	11	H10.10	神戸市住宅供給公社
ミリオンベル神戸	兵庫区	佐比江町	30	H10.11	(株)サン・ステップ
アネスト恵美寿	須磨区	戎町3丁目	17	H10.12	(株)日本建商
レイクサイドコート	西区	上新地2丁目	18	H10.12	神戸市西農業協同組合
プラザハイツニッ屋D	西区	玉津町ニッ屋	30	H11.2	神戸市西農業協同組合
プラザハイツニッ屋F	西区	玉津町ニッ屋	18	H11.2	神戸市西農業協同組合
プラザハイツニッ屋G	西区	玉津町ニッ屋	12	H11.2	神戸市西農業協同組合
プラザハイツニッ屋A	西区	玉津町ニッ屋	15	H11.2	神戸市西農業協同組合
プラザハイツニッ屋B	西区	玉津町ニッ屋	15	H11.2	神戸市西農業協同組合
プラザハイツニッ屋C	西区	玉津町ニッ屋	15	H11.2	神戸市西農業協同組合
プラザハイツニッ屋E	西区	玉津町ニッ屋	18	H11.2	神戸市西農業協同組合
アバンセ六甲PART5	灘区	岸地通1丁目	18	H11.2	神戸市住宅供給公社
ガーデンコート楠ヶ丘	長田区	五位ノ池町3丁目	33	H11.3	神戸市住宅供給公社
学園シティコート	西区	学園西町1丁目	200	H11.4	神戸市住宅供給公社



写真10-2-3 特定優良賃貸住宅（ウエストコート8番街）

特定優良賃貸住宅の分布



社が賃貸する物件の入居収入基準の緩和を実施するなど、募集の窓口を広げた（被災者の入居収入基準の緩和措置については、平成9年12月まで実施）。

平成11年5月現在、震災後に新規認定した特定優良賃貸住宅についてのすべての新規募集を完了しており、現在は空家の随時募集を行なっている。

7. 再開発系住宅

再開発系住宅とは、公共事業の実施に伴い住宅を失う住宅困窮者のために供給する住宅をいい、改良事業による改良住宅、住宅市街地整備総合支援事業（住市総事業）による従前居住者用住宅、密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）によるコミュニティ住宅等をいう。阪神・淡路大震災に係る県・国の住宅3か年計画においては、住都公団が供給する住市総事業の従前居住者用賃貸住宅（受皿住宅）についても再開発系住宅に分類しているが、神戸市の3か年計画ではこれを公団住宅として扱っている。

ここでは、神戸市の分類に基づき、改良住宅、改良住宅の再建分、住市総事業による神戸市の受皿住宅及び密集事業によるコミュニティ住宅を再開発系住宅として扱い、特に受皿住宅を中心に述べることにする。

(1) 計画戸数

神戸市の3か年計画では、再開発系住宅の計画戸数を4,000戸としている。内訳は、番町第4地区及び第5地区の改良住宅の残事業、滅失した改良住宅の再建、浜山地区で震災前から進められている密集事業に係るコミュニティ住宅及び西出・東出・東川崎地区の一般改良住宅を合わせて1,500戸、住市総事業に係る受皿住宅が2,500戸である。

このうち受皿住宅は、土地区画整理事業等の復興事業の円滑な推進を目的に供給する住宅である。必要戸数については、区画整理事業区域内の借家人の数等をふまえ、3か年で7,500戸とし、このうち神戸市分を2,500戸、公団分を5,000戸とした。市・公団の戸数分担については、復興事業における公団の活躍に期待したこ

とと神戸市の財政体力を考慮したものである。

(2) 供給方針と事業展開

従前賃貸のような事業用住宅は、事業実施に伴い住宅を失う世帯の実状に十分配慮し、できるだけ事業地区内又はその近辺での供給を図る必要がある。また、事業の進捗に合せて適切な時期に適切な戸数を供給する必要がある。区画整理事業や再開発事業の場合、減価補償金買収や地区外転出者の用地を買収する事業の初期段階でまず一定量の供給を行い、その後仮換地指定に伴う建物移転や管理処分等の進捗に合せて順次必要戸数を用意していくことが理想である。

この立地とスピードとの兼ね合いが実に難しい。結果的には、スピードを重視した時期と立地を重視した時期の2段階に分けて事業展開を図ることとなった。

平成6年度末から7年末までは、スピードを重視した段階である。この時期には、既に震災前に着工していたキャナルタウン兵庫の公団住宅（キャナルタウンウェスト①、②）や早期供給が見込める民間住宅（まぶる・おおみち）を対象に、借上げ方式による供給を行った。また、公団一般賃貸の供給に向けて設計をほぼ終え、造成工事に着手していた地下鉄名谷駅前の住宅600戸弱の半分について、公団の協力を得て神戸市が買い取ることにした（名谷駅東）。また、臨海部の工場跡地を活用し早期大量の住宅供給が見込める東部新都心の臨海部については、震災前から事業協議を進めてきた公団に対し、用地取得から建設までの事業について一括依頼を行った（HAT神戸・灘の浜及び脇の浜）。

その間、神戸市では、区画整理事業、再開発事業区域内における早期供給の段取りを進めながら、これらの事業地区外において用地取得を進めていった。また、震災前から都市高速道路2号線の整備に関連して従前賃貸の整備を進めてきた真陽地区及び大道周辺地区については、引き続きこれらの地区内での用地取得を急いだ。

以上のように、平成7年末までは被災地内での早期取得が可能な用地を対象に手広く取得を進めてきたが、平成8年に入った段階で住宅用地の確保を区画整理事業及び再開発事業区域内

と民間共同化の保留床に絞り込むこととした。

これは、計画戸数達成に向けてのストーリーづくりが何とか可能となったためである。これ以後は、区画整理事業、再開発事業の各事業地区ごとに最低1団地ずつの供給を確保することとし、各事業施行者と住宅事業者との二人三脚により、各団地ごとに実施に向けての調整を急ぐこととした。また、民間共同化の保留床についても、これまでに権利者との調整を進めてきた地区に絞り、早期の事業化を図ることとなった。

区画整理事業等のまちづくりとの連携による早期前倒しの住宅整備は、通常の場合に比べ相当の工夫が必要である。区画整理事業区域内では、敷地が法的に確定しない仮換地指定前に着工し、仮換地指定が当初計画どおりにならずに工事途中で本体建物の設計変更を行なった団地がある。移転を要する建物が敷地内に残存する段階で着工し、移転時期の遅れにより駐車場部分の設計変更を行なった団地もある。

再開発事業についても、事業計画決定前に住宅事業者による用地取得を行い、管理処分前に着工するなど、これまでに経験したことのない手順での事業展開が多い。無事完成にいたった際の喜びは、入居を心待ちにしていた被災者の思いも重なり、得難いものがある。

(3) 住戸計画等

従前賃貸の住戸の仕様等については、災害復興住宅供給協議会（前掲本節2.(2)①）の建設部会において定められた方針に基づき、神戸市の災害公営住宅の仕様と同一のものとした。すなわち、バリアフリーの採用、緊急通報装置の設置等である。また、事業地区内の居住者の実状をふまえ、型別供給計画については、1DK：2DK：3DK：4DKの割合を3：3：3：1を標準とし、各団地ごとに事業施行者と協議のうえ地区特性を盛り込むこととした。

さらに、住市総区域内の従前居住者で応急仮設住宅に入居している被災者の中に常時車椅子を使用している方が多いことをふまえ、できるだけ多くの車椅子用住戸の供給を図った。

(4) 供給実績

以上のような事業展開により、従前賃貸については計画戸数を上回る2,879戸を供給することができた。このうち六甲山系以南の震災復興促進区域内に2,594戸（90%）、復興区画整理事業及び再開発事業区域内に930戸（32%）、共同化や再開発の保留床が573戸（20%）となっている。

また、改良住宅やコミュニティ住宅についても必要戸数を確保し、再開発系住宅全体としても計画戸数を上回る4,156戸の供給を行うことができた。

(5) 入居者負担額の決定

神戸市が管理する再開発系住宅で震災前までのストックは、改良住宅6,100戸、区画整理事業等の施行に関連して供給された再開発住宅496戸、真陽地区の住市総事業による従前賃貸25戸及び真野地区の密集事業によるコミュニティ住宅27戸の合計6,648戸である。改良住宅を除き、市営住宅4万戸のストックの中ではわずかな戸数にすぎない。再開発住宅等の家賃は概ね旧2種公営住宅の水準であるが、傾斜家賃制度の採用、収入基準の設定の有無等、各事業の性格や供給時期の違いを反映し、家賃体系は多様である。いずれにしても事業目的のための特別な存在であった。

ところが、今回復興事業用とはいえ2,500戸の従前賃貸を供給することとなった。また、震災直後から既着工住宅や空家住宅の供給が可能な公営住宅に比べ震災後から用地取得を始める従前賃貸は供給時期が遅くなることもあり、復興事業に関連する者は従前賃貸へ、それ以外の一般被災者は災害公営住宅等へと厳密に区分することは不可能である。

さらに、平成5年度に特優賃法が制定され、8年度には公営住宅法が改正されるなど、地方公共団体が管理する公的住宅について、応能応益制を基本とする家賃体系へと順次整備される時期にあった。

これらの状況をふまえ、従前賃貸の家賃体系については、復興事業の円滑な推進と運用の明快を期すため、次のとおり決定した。

① 建設・買取型の従前賃貸に係る家賃体系については、公営住宅と同様の応能応益制を採用する。政令月収8万円以下の特に所得の低い入居者に対する一定期間内の特別家賃の扱いも同様とする。

② 借上型の従前賃貸に係る家賃体系については、特優賃と同様の応能応益制を基本とする。

なお、建設・買取型の従前賃貸と公営住宅との運用の主な違いは次のとおりである。

① 公営住宅は本来階層である収入分位25%以下の世帯を優先して入居者選考を行うが、従前賃貸へ事業用に特定入居した世帯については、事業用住宅としての性格をふまえ、80%以下の階層まで入居を可とする。なお、従前賃貸へ一般被災者向け公募により入居した世帯については、公営住宅と同様の運用を行う。

② 公営住宅では入居後に収入が上昇し収入分位が25%を超えて（収入超過者認定）3年を経過した場合、明け渡し努力義務が発生する。また、高額所得者の場合は明け渡し請求の対象となる。一方、従前賃貸へ事業用に特定入居した世帯の場合は、これらの扱いを受けない。

③ 公営住宅では収入超過者で3年を経過した場合、収入の程度に応じた入居者負担額に加えて割り増し賃料の支払いが必要となるが、従前賃貸へ事業用に特定入居した世帯の場合、割り増し賃料は不要である。

なお、震災後に着工した一般改良住宅である東川崎住宅についても、平成10年4月から従前賃貸と同様の応能応益家賃に移行した。また同和改良住宅についても、平成10年6月の神戸市住宅審議会答申を受け、平成11年7月から地域改善対策としての事業の主旨を加味した応能応益制へ移行した。

(6) 入居者の選考

公営住宅の場合は、被災者のうち公営住宅における本来階層の優先、高齢者、障害者の優先、応急仮設住宅入居者の優先等を原則としつつ抽選により入居者を選考しているが、従前賃貸の場合、抽選によらず事業推進上の観点から入居者を選考することとなる。

国の要綱で定める受皿住宅入居者資格は、

- ① 住市総事業区域内に居住する者
- ② 住市総事業の実施に伴って住宅を失う者
- ③ 住宅困窮者

の条件をすべて満たす者であり、これらの中

図表10-2-29 再開発系住宅区別供給戸数一覧

(H11.8)

区 分		合計	西部計	須磨区	長田区	兵庫区	東部計	中央区	灘区	東灘区
同和改良住宅	団地数	7	5	0	5	0	2	0	2	0
	戸数	299	229	0	229	0	70	0	70	0
改良再建住宅	団地数	8	5	0	5	0	3	3	0	0
	戸数	805	519	0	519	0	286	286	0	0
一般改良住宅	団地数	1	0	0	0	0	1	1	0	0
	戸数	33	0	0	0	0	33	33	0	0
コミュニティ住宅	団地数	2	2	0	0	2	0	0	0	0
	戸数	140	140	0	0	140	0	0	0	0
従前居住者用賃貸住宅 (受皿住宅)	団地数	38	29	3	20	6	9	4	5	0
	戸数	2,879	1,655	340	1,030	285	1,224	564	660	0
合 計	団地数	56	41	3	30	8	15	8	7	0
	戸数	4,156	2,543	340	1,778	425	1,613	883	730	0

図表10-2-30 再開発系住宅一覧

	名称	所在地	戸数	完成	地区	備考
同和改良住宅						
1	神前住宅2号棟	灘区 神前町3丁目	41	H9.2	都賀	
2	神前住宅3・4号棟	灘区 神前町4丁目	29	H10.3	都賀	
灘区計			70			
3	新生田川12号棟	中央区 南本町通5丁目	58	H9.3	生田川	再建
4	新生田川13号棟	中央区 北本町通6丁目	175	H10.1	生田川	再建
5	下山手3号棟	中央区 下山手通9丁目	53	H9.10	宇治川	再建
中央区計			286			
6	一番町3号棟北棟	長田区 一番町3丁目	84	H10.2	番町第2	再建
7	長田駅南住宅	長田区 二番町2丁目	40	H9.8		再建
8	番町住宅34号棟	長田区 三番町3丁目	23	H9.2	番町第4	
9	番町住宅35号棟	長田区 四番町3丁目	28	H10.3	番町第5	
10	番町18・19号棟	長田区 四番町3丁目	163	H10.3	番町第2	再建
11	番町16・17号棟	長田区 四番町4丁目	174	H10.3	番町第2	再建
12	番町15号棟	長田区 四番町5丁目	58	H9.11	番町第1	再建
13	番町住宅33号棟	長田区 五番町3丁目	80	H9.3	番町第5	
14	番町住宅32号棟	長田区 五番町3丁目	20	H10.2	番町第5	
15	番町住宅36号棟	長田区 六番町4丁目	78	H10.9	番町第5	
長田区計			748			
同和改良 合計			1,104			
住市総従前居住者用賃貸住宅						
1	新在宅家南	灘区 新在家南町2丁目	204	H10.3	六甲	
2	琵琶	灘区 琵琶町2丁目	52	H12.2(予定)	六甲	区画整理
3	六甲	灘区 六甲町5丁目	61	H11.9	六甲	区画整理
4	桜口	灘区 桜口町5丁目	41	H11.8	六甲	再開発
5	HAT神戸・灘の浜	灘区 摩耶海岸通2丁目	302	H10.3	東部新都心周辺	
灘区計			660			
6	筒井	中央区 筒井町1丁目	372	H10.3	東部新都心周辺	
7	HAT神戸・協の浜	中央区 脇浜海岸通3丁目	174	H11.3	東部新都心周辺	
8	東川崎7丁目	中央区 東川崎町7丁目	4	H9.3	神戸駅周辺	改良合併
9	グローリー東川崎	中央区 東川崎町7丁目	14	H11.6	神戸駅周辺	共同化
中央区計			564			
10	松本東	兵庫区 松本通2丁目	20	H11.4	松本周辺	区画整理
11	松本西	兵庫区 松本通7丁目	20	H11.9	松本周辺	区画整理
12	大開	兵庫区 大開通2丁目	65	H10.7	(地区外)	
13	チャンネルタウン南	兵庫区 駅南通3丁目	166	H11.4	兵庫駅南	
14	チャンネルタウンウエスト①	兵庫区 駅南通5丁目	9	H8.2	兵庫駅南	借上型
15	チャンネルタウンウエスト②	兵庫区 駅南通5丁目	5	H8.11	兵庫駅南	借上型
兵庫区計			285			
16	ツイン大開1号館	長田区 二番町1丁目	60	H11.4	(地区外)	共同化
17	ピエント上沢	長田区 四番町1丁目	28	H10.8	(地区外)	共同化
18	御菅第一	長田区 菅原通3丁目	14	H11.2	御菅	区画整理
19	御菅第二	長田区 御蔵通5丁目	28	H11.10	御菅	区画整理
20	御菅第三	長田区 御蔵通5丁目	66	H11.9	御菅	区画整理
21	川西住宅1号棟	長田区 川西通3丁目	24	H9.10	新長田	
22	大道	長田区 御船通4丁目	22	H10.8	新長田	
23	御船	長田区 御船通2丁目	18	H10.7	新長田	
24	川西住宅2号棟	長田区 川西通3丁目	35	H10.2	新長田	
25	まぶる・おのみち	長田区 大道通3丁目	32	H8.12	新長田	借上型
26	真陽第三	長田区 西尻池町5丁目	79	H10.9	新長田	
27	真陽第三	長田区 西尻池町4丁目	51	H11.1	新長田	
28	神楽(1期)	長田区 神楽町5丁目	65	H10.8	新長田	区画整理
29	神楽(2期)	長田区 神楽町5丁目	36	H11.3	新長田	区画整理
30	水笠西	長田区 水笠通6丁目	42	H9.3	新長田	区画整理
31	日吉第二	長田区 日吉町2丁目	140	H11.3	新長田	再開発
32	久二塚西ふれあい	長田区 腕塚町6丁目	58	H10.10	新長田	再開発
33	久二塚西	長田区 腕塚町6丁目	99	H11.11	新長田	再開発
34	久二塚東	長田区 腕塚町5丁目	108	H11.11	新長田	再開発
35	エヴァタウン海運	長田区 海運町2丁目	25	H11.3	新長田	区画整理・共同化
長田区計			1,030			
36	大田東	須磨区 大田町1丁目	38	H10.11	新長田	区画整理
37	千歳	須磨区 千歳町3丁目	17	H10.10	新長田	区画整理
38	名谷駅東	須磨区 中落合1丁目	285	H10.7	(地区外)	
須磨区計			340			
従前賃貸 合計			2,879			
密集コミュニティ住宅・一般改良住宅						
1	東川崎7丁目	中央区 東川崎町7丁目	33	H9.3	東川崎7丁目	一般改良・住市総合併
2	パークサイド御崎	兵庫区 御崎町2丁目	85	H9.2		
3	チャンネルサイド浜中	兵庫区 浜中町2丁目	55	H10.2		区画整理
密集・一般改良 合計			173			
再開発系住宅 総計			4,156			

から地域の住宅事情や復興事業の進め方等を考慮して選考するわけである。

復興事業用に供給する従前賃貸では、一般被災者とのバランスも考慮しながら選考基準を定め、住宅局と都市計画局の職員による選考委員会を設けて入居者の選考を進めているところである。

8. 住都公団の参画

阪神・淡路大震災からの復旧・復興にあたっては、住都公団に大変なご尽力をいただいた。震災直後における建築物の応急危険度判定から始まり、応急仮設住宅の建設、既存の公団住宅の提供、住宅市街地整備総合支援事業（住市総）の整備計画の作成、東部新都心臨海部での基盤整備から住宅建設までの一括整備、神戸市有地の取得による財源面での協力と復興住宅の大量建設、市内で初めての公団施行の再開発事業の実施、密集市街地における共同再建事業への参画等、すまい・まちづくりに関するあらゆる分野において公団の持つ技術力、資金力、マンパワーを発揮し、神戸市の復興を支えていただいた。

ここでは、その一端である住宅復興について、特に買い取り、建設委託、借上げによる市営、県営住宅等の供給と公団民賃制度を活用した民借賃、特優賃の供給及び民間の共同再建事業や再開発への参画に絞り、公団が果たした役割と実績を紹介する。

これらの分野における公団の活躍については、貢献度が大きいにもかかわらず3か年計画の実績として表に出にくい分野である。また平常時も含め今後のすまい・まちづくりに関する公団への期待が大きい分野でもある。

(1) 3か年計画における公団の役割

3か年計画では、公団住宅の計画戸数として12,900戸を計上している。計画上の内訳は、住市総事業による公団従前賃貸が5,000戸、一般賃貸及び分譲が7,900戸である。

この段階で想定していた公団の主な役割は、被災者のうち中間所得者を対象として復興住宅を供給することである。公団住宅の買い取り・借上げ、公団への建設委託といった市・県との

連携や民間共同再建事業等への参画についても視野に入れていたが、あくまで通常の公団住宅の供給が基本であった。

ところが実際の公団事業の展開は当初の想定を超えて多様な展開を見せることとなる。

(2) 公団事業の多面的展開

第一に、買い取り、建設委託による公営住宅等の供給である。3か年計画における公営住宅及び従前賃貸住宅の供給にあたっては、早期供給を図るため、市・県が直接建設する方式に加え当初からこれらの方式を採用する計画であったが、市・県合せて10団地2,348戸の予想を上回る供給となった。

第二に、公団住宅の借上げによる公営住宅の緊急かつ大量の供給であり、神戸のすまい復興プランに基づき実施したものである（前掲本節2. (5)参照）。ここでは、同プランに基づく新規借上げ実績3,080戸（神戸市1,631戸、兵庫県1,449戸）とは別に、当初の3か年におけるフレームで計上されている市営住宅（キャナルタウンウェスト265戸及びルゼフィール中道68戸）、受皿住宅（キャナルタウンウェスト14戸）についても公団借上げによる供給であることをつけ加えておく。

第三に、公団民賃制度を活用した民間借上公営住宅（民借賃）及び特優賃の供給である。公団民賃制度は、民間賃貸住宅の建設に際し公団が建設及び資金貸付けを一括して行う制度である。賃貸住宅経営を計画するオーナーにとってパートナーとしての信頼と資金調達等の面でのわずらわしさから解放されるというメリットがある。

復興事業として被災地全体で6,000戸の供給が計画され、うち神戸市内での実績は2,109戸である。このうちの929戸が神戸市の民借賃、520戸が神戸市および兵庫県の特優賃として認定されている。特に民借賃については、全体の実績である1,554戸の60%が公団民賃により供給されたことになる。民借賃及び特優賃の供給にあたり、公団の役割がいかに大きかったかが実績で示されている。

第四に、民間共同再建事業や再開発における多様な形式での参画である。これらの事業の大

多数は補助金と保留床の処分金を財源として事業を進めていくものであり、多くの場合保留床を取得するデベロッパーが参画するか否かが事業の成立を左右することになる。公団の参画によるメリットは公的住宅セクターとしての安心感だけではない。通常の融資制度の活用が困難な高齢権利者の場合でも状況により公団の割賦制度が利用できるようになるなど、高齢者による自力再建の道を広げた効果は見逃せない。

震災後平成11年9月1日までに採択した共同再建事業は、神戸市内で98団地4,441戸であるが、このうち公団の参画による事業は23団地1,075戸（24%）を占める。これに加え、分譲マンション建替への参画が1団地147戸、神戸市施行の復興再開発事業への参画が3か年で2団地171戸となっている。

参画の形式も多様である。保留床を公団分譲住宅として処分する一般的な形式のほか、公団の保留床を神戸市が買い取り従前賃貸として供給するものが1団地、公団の保留床を神戸市又は兵庫県が公営住宅として借上げるものが復興再開発分も合わせ6団地、公団民賃制度を併用した共同再建事業でオーナーの権利床を民借賃として借上げるものが7団地となっている。

(3) 3か年計画（H7～9年度）における公団の実績総括

3か年計画における公団の実績戸数は形式上4,747戸であるが、これに加え、公団が建設した住宅で買い取り、借上げ等により公営住宅等として供給されたものが6,945戸ある。これらを合せると11,692戸となり、平成8年6月に戸数見直しを行った神戸のすまい復興プランにおける計画戸数10,500戸を上回る実績となる。

また、戸数実績だけでなく、特に共同再建事業で展開された市・県との緊密な連携による多様な住環境整備手法については、今後の密集市街地等の整備に有効な先進事例になると考えている。

平成11年10月から、住宅・都市整備公団が新たに都市基盤整備公団として改組され、民間及び地方公共団体との協力・役割分担のもとに市街地の整備改善等の業務を展開していくことになった。復興事業での多様な事業展開の経験を活かし、引き続きすまい・まちづくりにおける専門家集団としての活躍が期待される。

図表10-2-31 公団区別3か年新規建設実績表

(H11.8)

所在区	建設戸数	3か年実績としての戸数計上先					
		公団	市営	県営	市特優賃	県特優賃	市受皿
東灘区	728	387	123	88	110	20	0
灘区	2,946	1,485	398	665	96	0	302
中央区	2,699	1,124	952	412	23	0	188
兵庫区	1,897	616	629	508	117	27	0
長田区	1,356	394	721	166	75	0	0
須磨区	1,064	151	459	149	20	0	285
垂水区	32	0	0	0	32	0	0
北区	499	119	230	150	0	0	0
西区	471	471	0	0	0	0	0
合計	11,692	4,747	3,512	2,138	473	47	775

図表10-2-32 住都公団参画の共同再建一覧表

(H11. 8)

No.	名称	種別	所在地	総戸数	事業手法	備考
1	甲南市場	共同化	東灘区 甲南町3丁目	26	優建	
2	JR住吉駅東	公団再開発	東灘区 住吉東町5丁目	181	再開発	
3	スクエア六甲	共同化	灘区 備後町3丁目	11	住市総	
4	カルチェ・ドウ・ミロワ	共同化	灘区 都通4丁目	60	密集	民借賃
5	エクセル春日野道	共同化	中央区 吾妻通1丁目	18	住市総	
6	ハミングコート	共同化	中央区 北長狭通8丁目	26	—	民借賃
7	グローリ東川崎	共同化	中央区 東川崎町7丁目	18	住市総	市買取従前賃貸
8	ピースコートⅠ	共同化	兵庫区 湊川町1丁目	27	密集	
9	ピースコートⅡ	共同化	兵庫区 湊川町1丁目	14	密集	
10	湊川中央	組合再開発	荒田町4丁目	148	再開発	公団借上市営
11	新開地6丁目東	組合再開発	兵庫区 新開地6丁目	146	再開発	公団借上市営
12	シャレード若松	共同化	長田区 若松町10丁目	8	住市総	
13	フェニーチェ神戸	共同化	長田区 腕塚町4丁目	45	住市総	民借賃
14	パル鷹取	共同化	長田区 日吉町6丁目	26	住市総	
15	若松町11丁目南	共同化	長田区 若松町11丁目	47	住市総	民借賃
16	若松町11丁目北	共同化	長田区 若松町11丁目	68	住市総	
17	御蔵通5丁目	共同化	長田区 御蔵通5丁目	10	住市総	
18	御蔵通4丁目	共同化	長田区 御蔵通4丁目	22	住市総	
19	ヴィヴ・ラ・サンク	共同化	長田区 五番町8丁目	63	優建	民借賃
20	六番町3丁目	共同化	長田区 六番町3丁目	38	密集	公団借上市営
21	六番町2丁目	共同化	長田区 六番町2丁目	20	密集	公団借上市営
22	東尻池コート	共同化	長田区 東尻池町7丁目	18	密集	民借賃
23	グリーンレジデンス須磨	共同化	須磨区 千歳町4丁目	35	市住総	民借賃
共同化合計				1,075		
	ウイング神戸	マンション建替	長田区 御蔵通2丁目	147	優建	
	備後町5西	市再開発	灘区 備後町5丁目	44	再開発	公団借上市営
	若松3南東	市再開発	長田区 若松町3丁目	127	再開発	公団借上市営
市再開発合計				171		

図表10-2-33 区別種類別3か年公団住宅実績一覧

(H11.8)

名称	種類	所在地	戸数	3か年実績としての戸数計上						備考	住市総	密集
				公団	市営	県営	市特優賃	県特優賃	市従前			
1	ルネシティ深江本町	従前賃貸	東灘区 深江本町4丁目	38			38				借上公営	
2	ルネシティ魚崎中町	従前賃貸	東灘区 魚崎中町4丁目	50			50				借上公営	
3	フレール魚崎中町	従前賃貸	東灘区 魚崎中町4丁目	25		25					借上公営・グループホーム	
4	シティコート住吉本町	従前賃貸	東灘区 住吉本町1丁目	75	38	37					借上公営	
5	フレール住吉宮町	従前賃貸	東灘区 住吉宮町2丁目	24		24					借上公営	
6	8-4号	民賃	東灘区 本庄町1丁目	21	21							深江
7	9-81号(グラウンドエクセル東灘)	民賃	東灘区 本庄町2丁目	26			26				特優賃	深江
8	7-81号	民賃	東灘区 本山中町1丁目	10	10							
9	7-94号	民賃	東灘区 青木2丁目	20	20							
10	8-A30号	民賃	東灘区 田中町2丁目	9	9							
11	8-72号(マンション逸)	民賃	東灘区 田中町2丁目	9	1	8					民借賃	
12	9-62号(甲南市場)	民賃	東灘区 甲南町3丁目	26	26						共同化	
13	7-41号	民賃	東灘区 魚崎中町2丁目	14	14							
14	7-42号	民賃	東灘区 魚崎中町3丁目	9	9							
15	9-33号(アリスコート御影)	民賃	東灘区 山手中央工区3	10			10				特優賃	
16	9-18号(シャローム御影)	民賃	東灘区 山手西工17	22	2			20			特優賃	
17	8-79号	民賃	東灘区 御影町3丁目	9	9							
18	8-79号	民賃	東灘区 御影町3丁目	18	18							
19	7-A71号	民賃	東灘区 御影本町4丁目	19	19							
20	8-A95号(バインテール石屋)	民賃	東灘区 御影石町1丁目	12		12					民借賃	
21	9-29号	民賃	東灘区 御影塚町2丁目	10	10							六甲
22	7-98号(大黒ロイヤルハイツ)	民賃	東灘区 御影塚町3丁目	39			39				特優賃	六甲
23	8-33号(エンターレジデンス御影)	民賃	東灘区 御影塚町3丁目	35			35				特優賃	六甲
24	8-A109号(マドマーゼルハイツ)	民賃	東灘区 御影塚町3丁目	17		17					民借賃	六甲
25	ビュータワー住吉館	分譲	東灘区 住吉東町5丁目	181	181						再開発	
東灘区 計				728	387	123	88	110	20	0		
26	グリーンヒルズ六甲(2)	一般賃貸	灘区 六甲台町	132	132							
27	グリーンヒルズ六甲(3)	一般賃貸	灘区 六甲台町	119	119							
28	ルゼフィール岩屋中町	一般賃貸	灘区 岩屋中町5丁目	140	140							東部新都心 原田・岩屋
29	フレール六甲桜ヶ丘	従前賃貸	灘区 桜ヶ丘町	68			68				借上公営	
30	六甲道駅南	従前賃貸	灘区 備後町5丁目	44	34	10					借上公営	六甲
31	ルネシティ新在家南町	従前賃貸	灘区 新在家南町1丁目	196	98		98				借上公営	六甲
32	HAT神戸・灘の浜(1)	従前賃貸	灘区 摩耶海岸通2丁目	444	231		213				借上公営	東部新都心
33	HAT神戸・灘の浜(2)	従前賃貸	灘区 摩耶海岸通2丁目	576	576							東部新都心
34	7-54号	民賃	灘区 高德町2丁目	20	20							六甲
35	7-53号	民賃	灘区 八幡町4丁目	34	34							六甲
36	9-4号	民賃	灘区 日尾町3丁目	13	13							六甲
37	8-A42号	民賃	灘区 永手町3丁目	18	18							六甲
38	8-102号(リヴェール六甲)	民賃	灘区 弓木町2丁目	12			12				特優賃	六甲
39	8-77号(サンシャイン六甲)	民賃	灘区 大和町1丁目	29		29					特優賃	六甲
40	9-43号(ル・シャンテ六甲)	民賃	灘区 大和町4丁目	10			10				特優賃	六甲
41	9-60号	民賃	灘区 中郷町3丁目	12	12							六甲
42	8-99号(コンスタンスマヤ)	民賃	灘区 徳井町3丁目	28	1		27				特優賃	六甲
43	9-A36号(A-11徳井)	民賃	灘区 徳井町4丁目	25		25					特優賃	六甲
44	8-41号(エスオーチ)	民賃	灘区 記田町3丁目	14		14					特優賃	六甲

名 称	種類	所在地	戸数	3 年実績としての戸数計上						備考	住市総	密集
				公団	市営	県営	市特優賃	県特優賃	市従前			
45 9-11号 (ルミエール六甲)	民賃	灘 区 記田町 5 丁目	35				33			特優賃	六甲	
46 8-A63号	民賃	灘 区 神ノ木通 3 丁目	7								六甲	
47 8-51号	民賃	灘 区 友田町 2 丁目	10	10							六甲	
48 9-A48号 (コラボK-1)	民賃	灘 区 河原西 1区5-3	15	1			14			特優賃		
49 7-88号	民賃	灘 区 船寺通 1 丁目	8	8								
50 9-53・54号 (ミロワ西灘)	民賃	灘 区 都通 4 丁目	60	18	42					共同化・民借賃		原田・岩屋
51 スクェア六甲	分譲	灘 区 備後町 3 丁目	11	11						共同化	六甲	
52 H A T神戸・灘の浜	買取	灘 区 摩耶海岸通	286				286			県営買取		
53 H A T神戸・灘の浜	買取	灘 区 摩耶海岸通	302						302	市従前買取		
54 H A T神戸・灘の浜	委託	灘 区 摩耶海岸通	278		278							
灘 区 計			2,946	1,485	398	665	96	0	302			
55 ルネシティ脇浜町	従前賃貸	中央区 脇浜町 1 丁目	292	188		104				借上公営	東部新都心	
56 ルネシティ脇浜町第 2	従前賃貸	中央区 脇浜町 1 丁目	177	89	88					借上公営	東部新都心	
57 H A T神戸・脇の浜(1)	従前賃貸	中央区 脇浜海岸通	426	214	212					借上公営	東部新都心	
58 H A T神戸・脇の浜(2)	従前賃貸	中央区 脇浜海岸通	427	427							東部新都心	
59 フレール三宮東	従前賃貸	中央区 旭通 2 丁目	55				55			借上公営		
60 フレール神戸相生町	従前賃貸	中央区 相生町 5 丁目	119	60	59					借上公営	神戸駅周辺	
61 フレール神戸東川崎	従前賃貸	中央区 東川崎町 6 丁目	57		57					借上公営	神戸駅周辺	西出・東出
62 9-A35号 (コミュニティ春田野)	民賃	中央区 脇浜町 3 丁目	48		48					借上公営		
63 8-A45号	民賃	中央区 筒井町	11	11							東部新都心	宮本・吾妻
64 9-38号 (ハイツ国香)	民賃	中央区 国香通 1 丁目	12		12					借上公営		宮本・吾妻
65 7-79号	民賃	中央区 東雲通 1 丁目	21	21							東部新都心	宮本・吾妻
66 8-A86号	民賃	中央区 吾妻通	18	18							東部新都心	宮本・吾妻
67 8-64号 (ラ・フォルテ・スエヨシ)	民賃	中央区 二宮町 1 丁目	26	3			23			特優賃		
68 7-32号	民賃	中央区 山本通 5 丁目	12	12								
69 8-A34号	民賃	中央区 中山手通 2 丁目	25	25								
70 8-58号	民賃	中央区 中山手通 7 丁目	15	15								
71 9-49号 (ロイヤルハイツ)	民賃	中央区 下山手通 7 丁目	18		18					借上公営		
72 9-A23号	民賃	中央区 下山手通 9 丁目	12	12								
73 8-76号 (ルミエールダイドー)	民賃	中央区 北長狭通 7 丁目	36		36					民借賃		
74 9-51号 (ハミングコート)	民賃	中央区 北長狭通 8 丁目	26	4	22					共同化・民借賃		
75 8-A20号 (大倉山壺番館)	民賃	中央区 楠町 3 丁目	24		24					民借賃		
76 8-A14号	民賃	中央区 楠町 6 丁目	21	21								
77 グローリ東川崎	分譲・買取	中央区 東川崎町 7 丁目	18	4					14	共同化・買取従前賃貸	神戸駅周辺	西出・東出
78 H A T神戸・脇の浜	委託	中央区 脇浜海岸通	376		376					市営委託	東部新都心	
79 H A T神戸・脇の浜	委託	中央区 脇浜海岸通	253			253				県営委託	東部新都心	
80 H A T神戸・脇の浜	委託	中央区 脇浜海岸通	174						174	市従前委託	東部新都心	
中央区 計			2,699	1,124	952	412	23	0	188			
81 ルゼフィール中道	一般賃貸	兵庫区 中道通 6 丁目	68		68					借上公営		
82 フレール新開地 3 丁目	従前賃貸	兵庫区 新開地 3 丁目	85		85					借上公営	神戸駅周辺	
83 新開地 6 丁目東	従前賃貸	兵庫区 新開地 6 丁目	122	81		41				再開発・借上公営	神戸駅周辺	
84 湊川中央周辺	従前賃貸	兵庫区 荒田町 4 丁目	132		132					再開発・借上公営		
85 キャナルタウンウエスト(4)	従前賃貸	兵庫区 駅南通 5 丁目	79	34	45					借上公営	兵庫駅町	
86 キャナルタウンウエスト(5)	従前賃貸	兵庫区 駅南通 5 丁目	232	29	203					借上公営	兵庫駅南	
87 キャナルタウンウエスト(6)	従前賃貸	兵庫区 駅南通 5 丁目	300	300								
88 キャナルタウンウエスト(7)	従前賃貸	兵庫区 駅南通 5 丁目	93	22		71				借上公営	兵庫駅南	
89 キャナルタウンウエスト(8)	従前賃貸	兵庫区 駅町通 5 丁目	35	7		28				借上公営	兵庫駅南	

名 称	種類	所在地	戸数	3 年実績としての戸数計上						備考	住市総	密集	
				公団	市営	県営	市特優賃	県特優賃	市従前				
90 フレール兵庫浜崎通	従前賃貸	兵庫区 浜崎通	165			165					借上公営	兵庫駅前	
91 浜山	従前賃貸	兵庫区 浜中町1丁目	82		82						借上公営		浜山
92 9-15号	民賃	兵庫区 矢部町	29	29									
93 9-17号 (ファインビュー熊野)	民賃	兵庫区 熊野町2丁目	29		29						民借賃		
94 8-A11号	民賃	兵庫区 荒田町1丁目	15	15									
95 6-65号 (パールハイツ荒田)	民賃	兵庫区 荒田町3丁目	24		24						民借賃		
96 9-58号 (サンリッジ湊川)	民賃	兵庫区 荒田町3丁目	32		32						民借賃		
97 9-55・56号 (ピースコートⅡ)	民賃	兵庫区 湊川町1丁目	14	14							共同化		湊川町東部
98 8-85号 (オーシャンビュー神戸)	民賃	兵庫区 西上橋通1丁目	48				48				特優賃		
99 9-44号 (サントル上沢)	民賃	兵庫区 上沢通4丁目	10		10						民借賃	松本周辺	
100 7-85号 (上沢老番館)	民賃	兵庫区 上沢通6丁目	21	1			20				特優賃	松本周辺	
101 8-89号 (フェニーチェ2)	民賃	兵庫区 下沢通2丁目	40		40						民借賃		
102 9-45号 (アーバンコート兵庫)	民賃	兵庫区 下沢通2丁目	41		41						民借賃		
103 7-86号	民賃	兵庫区 中道通1丁目	14	14									
104 9-A10号	民賃	兵庫区 中道通5丁目	11	11									
105 8-28号 (エクセル兵庫)	民賃	兵庫区 三川口町3丁目	9		9						民借賃		
106 9-A46号 (サウサリートコウベ)	民賃	兵庫区 駅前通5丁目	17	1	16						民借賃		
107 8-A46号	民賃	兵庫区 兵庫町2丁目	11	11									
108 8-82号 (エトワール門口)	民賃	兵庫区 門口町4丁目	27					27			特優賃		
109 8-A35号	民賃	兵庫区 門口町5丁目	19	19									
110 8-A93号 (メゾン西柳原)	民賃	兵庫区 西柳原町	17	1	16						民借賃		
111 7-A108号 (ストークコート)	民賃	兵庫区 駅南通2丁目	49				49				特優賃		
112 ビースコートⅠ	分譲	兵庫区 湊川町1丁目	27	27							共同化		湊川町東部
兵庫区 計			1,897	616	629	508	117	27	0				
113 六番町東	従前賃貸	長田区 六番町2丁目	20	2	18						共同化・借上公営		長田東部
114 フレール長田室内	従前賃貸	長田区 六番町3丁目	32		32						借上公営		長田東部
115 フレール長田室内西	従前賃貸	長田区 六番町3丁目	38	4	34						共同化・借上公営		長田東部
116 フレール長田大丸町	従前賃貸	長田区 大丸町1丁目	45			45					借上公営		
117 フレール長田蒔藻通	従前賃貸	長田区 蒔藻通4丁目	22		22						借上公営		真野
118 フレール長田	従前賃貸	長田区 大道通1丁目	100	7	93						借上公営	新長田	
119 ルネタウン御船	従前賃貸	長田区 御船通4丁目	84	42	42						借上公営	新長田	
120 フレール長田大道	従前賃貸	長田区 大道通3丁目	121			121					借上公営	新長田	
121 新長田駅南	従前賃貸	長田区 若松町3丁目	127	20	107						再開発・借上公営	新長田	
122 9-52号 (アーバンビル長田)	民賃	長田区 房王寺町6丁目	27		27						民借賃		
123 7-102号	民賃	長田区 前原町2丁目	11	11									
124 9-39号 (マックコート)	民賃	長田区 大塚町9丁目	25	1	24						民借賃		
125 9-63号 (ヴィヴ・ラ・サンク)	民賃	長田区 五番町8丁目	63	4	59						共同化・民借賃		
126 8-A118号 (ウィング神戸)	民賃	長田区 御蔵通2丁目	147	147							マンション建替	御営	
127 御蔵通4	民賃	長田区 御蔵通4丁目	22	22							共同化	御営	
128 8-A44号 (すずかけ1号館)	民賃	長田区 東尻池町2丁目	16		16						民借賃		尻池北部
129 8-A40号 (湯川マンション)	民賃	長田区 東尻池町6丁目	29		29						民借賃		真野
130 8-A57号 (東尻池コート)	民賃	長田区 東尻池町7丁目	18	6	12						共同化・民借賃		真野
131 8-98号 (メゾン・ルウェスト)	民賃	長田区 御船通5丁目	9		9						民借賃		
132 9-40号 (ラポール大谷)	民賃	長田区 大谷町2丁目	15		15						民借賃	新長田	
133 9-42号 (エトワール長尾)	民賃	長田区 長尾町2丁目	14		14						民借賃		
134 9-57号 (ガーデンコート楠ヶ丘)	民賃	長田区 五位ノ池町	33				33				特優賃		
135 9-A26号 (メゾン大昇)	民賃	長田区 庄山町1丁目	10	1	9						民借賃		

名称	種類	所在地	戸数	3か年実績としての戸数計上						備考	住市総	密集	
				公団	市営	県営	市特優賃	県特優賃	市従前				
136	8-29号(フェニーチェ神戸)	民賃	長田区 腕塚町4丁目	45	7	38					共同化・民借賃	新長田	長田南部
137	8-A62号(ワインベール新長田)	民賃	長田区 久保町4丁目	42				42			特優賃	新長田	長田南部
138	8-52号(メゾンまぼら)	民賃	長田区 久保町9丁目	18		18					民借賃	新長田	長田南部
139	9-A21号(シャロンT・I)	民賃	長田区 二葉町4丁目	15		15					民借賃	新長田	長田南部
140	9-47号(コウペアーバンII)	民賃	長田区 日吉町5丁目	20		20					民借賃	新長田	
141	若松町11南	民賃	長田区 若松町11丁目	47	7	40					共同化・民借賃	新長田	
142	9-A20号(シャロン鷹取)	民賃	長田区 海運町3丁目	29	1	28					民借賃	新長田	
143	御蔵5	分譲	長田区 御蔵通5丁目	10	10						共同化	御菅	
144	バル鷹取	分譲	長田区 日吉町6丁目	26	26						共同化	新長田	
145	シャレード若松	分譲	長田区 若松町10丁目	8	8						共同化	新長田	
146	若松町11北	分譲	長田区 若松町11丁目	68	68						共同化	新長田	
長田区 計				1,356	394	721	166	75	0	0			
147	ルゼフィール名谷東(1)	一般賃貸	須磨区 中落合1丁目	130	60	70					借上公営		
148	ルゼフィール名谷東(2)	一般賃貸	須磨区 中落合2丁目	140	88	52					借上公営		
149	フレール須磨千歳	従前賃貸	須磨区 千歳町3丁目	44		44					借上公営	新長田	
150	フレール須磨たかとり	従前賃貸	須磨区 大池町5丁目	392		243	149				借上公営	新長田	
151	フレール離宮西町	従前賃貸	須磨区 離宮西町2丁目	18		18					借上公営		
152	9-41号(東須磨サンハイツ)	民賃	須磨区 大手町3丁目	20				20			特優賃		
153	9-64号(グリーンデジデンス須磨)	民賃	須磨区 千歳町4丁目	35	3	32					共同化・民借賃	新長田	
154	名谷駅東	買取	須磨区 中落合1丁目	285						285	買取従前賃貸		
須磨区 計				1,064	151	459	149	20	0	285			
155	8-22号(ノルテ舞子)	民賃	垂水区 北舞子4丁目	19				19			特優賃		
156	8-A100号(ザ・ライフ本多聞)	民賃	垂水区 本多聞2丁目	13				13			特優賃		
垂水区 計				32	0	0	0	32	0	0			
157	7-給-2号	民賃	北 区 藤原台4街区	12	12								
158	ガーデンハウス鹿の子台第4	分譲	北 区 鹿の子台南町6丁目	33	33								
159	ガーデンハウス鹿の子台第5(1)	分譲	北 区 鹿の子台南町6丁目	41	41								
160	ガーデンハウス鹿の子台第5(2)	分譲	北 区 鹿の子台南町6丁目	33	33								
161	鹿の子台南	買取	北 区 鹿の子台南町1丁目	230			230				市営買取		
162	鹿の子台南	買取	北 区 鹿の子台南町6丁目	150			150				県営買取		
北 区 計				499	119	230	150	0	0	0			
163	ルゼフィール井吹台(1)	一般賃貸	西 区 井吹台西町2丁目	80	80								
164	ルゼフィール井吹台(2)	一般賃貸	西 区 井吹台西町2丁目	172	172								
165	7-給-1号	民賃	西 区 美賀多台1丁目	80	80								
166	学園緑ヶ丘(21)	分譲	西 区 小束山2丁目	29	29								
167	学園緑ヶ丘(22)	分譲	西 区 小束山2丁目	29	29								
168	学園緑ヶ丘(23)	分譲	西 区 小束山2丁目	28	28								
169	学園緑ヶ丘(24)	分譲	西 区 小束山2丁目	31	31								
170	学園緑ヶ丘(25)	分譲	西 区 小束山3丁目	22	22								
西 区 計				471	471	0	0	0	0	0			
総計				11,692	4,747	3,512	2,138	473	47	775			

第3節 民間住宅支援

1. 再建状況

(1) 建築確認の推移

震災により、住宅局が入っていた市役所2号館も大きな被害を受けたが、直ちに建築確認業務の再開に向けて仮事務所探しに着手し、1月21日には、移転先をサンポーホールに決定した。2月1日から建築確認申請等受付審査業務を再開することが決まり、電話の架設、確認申請用紙の販売、確認申請手数料納入のための証紙の販売等の準備を進めると共に、建築確認に関連する民生局、土木局、下水道局、都市計画局、港湾局、開発局、消防局等の相互協力により、建築確認申請等を処理できる態勢を整えることができた。また、1月25日には、罹災者に対する申請手数料免除の決定を行い、いよいよ2月1日を迎えることになった。

2月の確認申請件数は前年同月比が0.83倍という状況であったが、3月には1.28倍となり、その後増加の一途をたどり8月には4倍というピークを記録した。震災直後の確認申請は、大規模な申請物件は少なく、戸建住宅の建替えが大部分であった。また窓口では、多数の市民が自宅の再建相談に訪れ、電話による問い合わせも殺到し、窓口の職員は、市民、電話、マスコミ取材等の対応に追われる状況が続いた。このような中で、申請書類の審査業務に全力で取り組んだが、完了検査や住宅金融公庫の現場審査には、交通機関の復旧の遅れもあり、充分に対応することが困難な状況が続いた。

一方、震災復旧をスムーズに進めるためには住宅の再建や仮設建築物の審査業務を円滑に処理する必要があり、市民からの切実な訴えや、職員に蓄積された過去の経験から、従前どおりの建築基準法の運用では、市民生活の基礎となる住宅の復旧に対して、迅速かつ円滑に対応できないことが予想された。そこで、3月17日に震災の日から期間を限り、住宅の接道の取扱い、既存不適格建築物の建替えの取扱い、復興に必

要な仮設建築物の取扱いなどを定めた「震災復旧のための神戸市確認申請の手引」を作成し、建築士会や建築士事務所協会を通じてPRすると共に市民に対しても、窓口での相談や説明に際して活用した。この指導規準の整備により、窓口での対応の混乱を避けると共に、違反建築物を少しでも減らし、無秩序な復旧を防止するうえで非常に大きな役割を果たすことができた。

もう一つの問題は、震災後、激増した膨大な建築確認申請の処理をどうするかということであった。この点については、他都市の応援職員の活躍を抜きに語ることはできない。地理も不案内の中、赴任当日から直ちに業務を開始し、市職員と一体となり、深夜や休日も奮闘したがそれでも確認申請の処理日数は震災前に比べ大幅に伸びざるをえなかった。

震災後の審査体制については、平成7年度は激増する建築確認申請に対応するため、ピーク時13人、延べ20人にのぼる他都市の応援職員の支援を受け、平成6年度に対し3.06倍という膨大な申請件数の審査業務の処理を行った。平成7年度の申請建物の傾向は、3階建住宅をはじめとした、被災した専用住宅の再建が中心であった。さらに平成8年度は、ピーク時8人、延べ12人の他都市応援職員の他、内部からも応援態勢をとり、平成6年度に対し1.88倍の確認申請の審査業務を行った。平成8年度の申請建物の傾向は、被災マンションを中心とした共同住宅の再建が目立っていた。続く平成9年度は、他都市の応援はなくなったが、内部の応援態勢をとり、平成6年度に比べ1.20倍の審査業務を行った。平成9年度は被災した店舗、事務所等の事業用施設の再建の他、区画整理区域内の住宅等の共同建替や新規事業による共同住宅等の申請が目立っていた。

その後は、経済状況の影響もあり、北区、西区の申請件数が震災前に比べ減少しているが、被災建物の多かった市街地での確認申請件数はまだ震災前を上回る状況が続いている。

今後の課題としては、震災による建替に伴い発生する広範な諸問題に対応するため、建築基準法関係だけでなく、民法等を含めた再建相談への対応が望まれることと、行政機関と民間

図表10-3-1 確認等受理件数及び建築着工数

(単位：建物着工数のみ棟、ほかは件)

		6	7	8	9	10
確認申請	建築物	7,784	23,832	14,660	9,361	7,153
	工作物	120	279	233	180	134
	昇降機	391	618	1,035	887	429
計画通知	建築物	469	471	700	542	451
	工作物	17	28	22	17	11
	昇降機	75	147	165	293	237
建築許可		188	862	505	293	267
仮使用承認		49	67	133	95	83
建物着工数		8,784	18,717	19,152	11,299	8,294

を含めた相互協力による確認申請の迅速な処理のための合理的審査方法等の検討を進める必要がある。

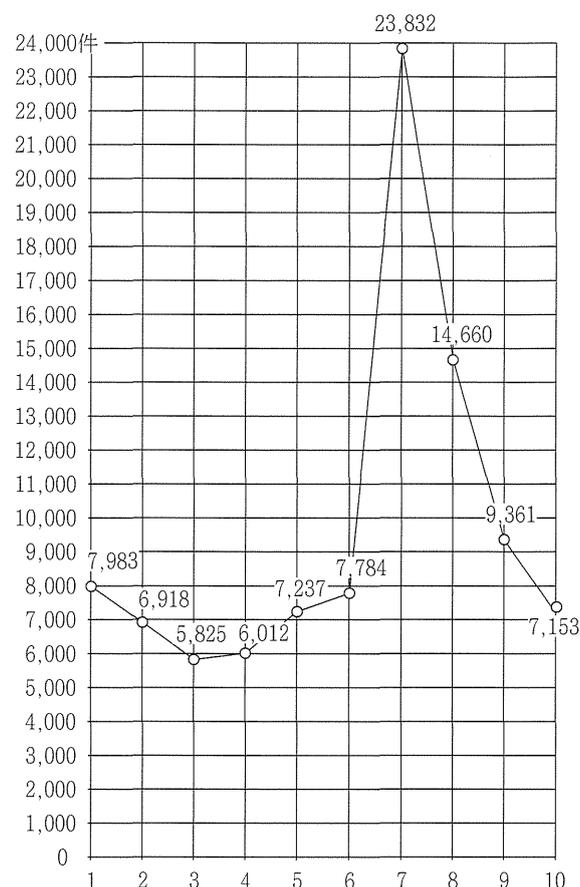
(2) 違反建築

違反建築の発見及び処理状況は、震災後、平成7年から8年度をピークに、減少の傾向にあり、平成10年度では、ほぼ震災前に戻っている(図表10-3-3)。

震災による倒壊家屋の敷地には、接道違反・狭小敷地の建ぺい率違反(既存不適格を含む)の建築物が多数あり、この建築物の再建による違反、及び確認件数の大幅な増加に伴う違反が、行政の厳しい命令・指導にも係わらず、違反件数を多くする原因となっている。

細街路のため震災による倒壊家屋が、道をふさぎ、避難・救助・消防活動を妨げたこともあり、このような、違反建築を誘発する細街路や狭小敷地をなくすには、建築基準法第42条2項違反の指導にくわえて、街づくりに関連する法律をもとに、狭小敷地の解消も含めた、細街路整備事業に、取り組む必要がある。

図表10-3-2 建築確認申請受理件数推移表(単位：件/年度)



図表10-3-3 違反建築の処理状況(単位：件)

年度	6年	7年	8年	9年	10年
違反発見	298	1,333	1,030	396	281
勧告書交付	1	10	26	36	24
是正命令	0	2	3	0	3
工事停止命令	4	27	26	8	7
水道等供給保留	0	12	21	5	5
告発	0	1	0	0	0
関係者の県へ通知	0	3	5	2	3

2. 融資等

(1) 災害復興住宅融資

従来の市住宅融資制度に加えて、震災により住宅に被害を受けた人で、市内に自ら居住するための住宅を建設・購入または改修する人を対象に、災害復興住宅特別融資制度を創設し、金融機関との協調融資として実施した。

① 災害復興住宅特別融資の申込み受付

住宅融資に関する市民からの急増する照会に応える形で、平成7年2月20日から、仮事務所であるサンボーホールで特別融資の申込み受付を開始した。受付開始当初は、連日300人を超す来場者と100件を超える電話による相談に、住宅金融公庫から職員派遣の応援を受けながら対応した。

② 災害復興住宅特別融資の概要

ア. 融資限度額：住宅取得について500万円、住宅改修について250万円増額した。(新築1,500万円、中古1,000万円、改修500万円)

イ. 融資利率：当初10年間の金利を開始時に一般融資の4.1%から3.7%に引き下げ、その後金利情勢の低下に伴い、段階的に引き下げた。(4.1%→3.7%→3.5%→3.3%→3.1%→2.8%)

ウ. 親孝行ローン：被災者に高齢者が多いため、子が融資を受けて親の住宅を取得・修繕できる親孝行ローン制度を新設した。

エ. 融資対象者：全半壊だけでなく、一部破損も対象にした(り災証明書が必要)。

オ. 元金据置期間の新設：建設・購入は3年、改修は1年以内の元金据置期間をおくことができることとした。

③ 災害復興住宅特別融資の申込み実績

平成7年2月20日から11年8月31日までの申込み件数は、合計2,609件で、内訳は、新築1,124件、高齢者11件、中古44件、改修1,430件となっている。

(2) 利子補給及び二重ローン助成制度

阪神・淡路大震災の被災者が、住宅を建設・購入又は改修するための融資を受けた場合に、一定の要件に該当すれば、阪神・淡路大震災復

興基金から、利子補給及び二重ローンに対する助成が受けられる。

① 被災住宅の建設・購入に対する利子補給制度
被災住宅の解体を要件とする「一般型」と、一定地域内で建設・購入したことを要件とする「地域要件型」の2種類があり、それぞれの要件を満たせば、5年型又は10年型の利子補給を受けられる。

② 持ち家の大規模な補修に対する利子補給制度
融資額500万円以上の大きな住宅補修について、その融資の利子補給が受けられる。

③ 二重ローン助成制度

震災時に一定額以上の住宅ローンが残っていて、新たに住宅を取得・補修するための住宅ローンを利用する人は、阪神・淡路大震災復興基金から一定の条件で助成が受けられる。

(3) 高齢者向け不動産処分型特別融資

震災により住宅を失い、土地はあるが高齢のため他の住宅融資を受けられず、住宅を再建できない人などのために、高齢者向け不動産処分型特別融資制度を創設し、それら高齢者が住宅を再建できるよう融資を取扱金融機関に斡旋することとした。

① リバース・モーゲジとの関係

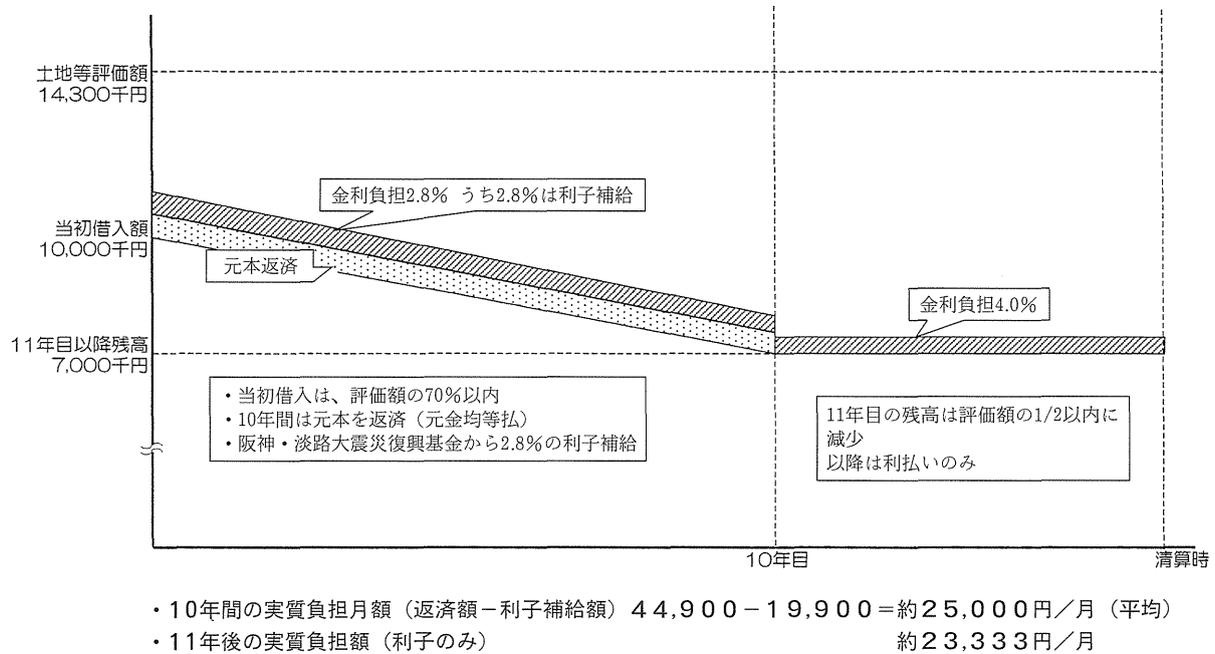
高齢者に対する融資制度としては、土地・建物の不動産資産を担保に、毎月少しずつ資金を借入れて生活費に充て、死亡時に担保不動産を処分して、借入金を一括償還するというリバース・モーゲジの制度があり、東京都の自治体などで福祉資金の貸付制度として実施されている。

高齢者向け不動産処分型特別融資制度は、リバース・モーゲジと通常の融資の利点を組み合わせ、阪神・淡路大震災復興基金からの利子補給を当初10年間受けることにより、借受人の負担を軽減しつつ、最終的には資産を処分して借入金を返済する制度である。

② 高齢者向け不動産処分型特別融資の概要

土地または区分所有建物の評価額の70%まで借りられ、当初10年間で借入れ額の30%を償還する。その間利子補給を受けて、償還額を軽減し、11年目以降は金利のみを負担する。この方法によれば、毎月の実質負担額を償還期間中、

図表10-3-4 高齢者向け不動産処分型特別融資
 「高齢者向け不動産処分型特別融資」のイメージ
 (借入額10,000千円の場合)



ほぼ同じような額にすることができる。

③ 融資対象者

年齢が65歳以上で、建設または取得する住宅に借受人自らが居住し、年間所得が1,000万円以下で、自己が所有する土地に住宅を建設するかまたは新築住宅を取得する人。

④ 融資限度額

100万円以上1,500万円以下。ただし住宅を建設する場合は、金融機関が評価する土地評価額の70%以内で、住宅を取得する場合は、金融機関が評価する土地及び建物の評価額の70%以内である。

⑤ 利率

当初10年間 年2.8%、11年目以降 年4.0%。ただし、当初10年間は、阪神・淡路大震災復興基金から借入額1,140万円を限度に、年2.8%の利子補給を受けることができる。

⑥ 償還期間

当初の償還期間は10年間。当初10年間が経過した時点で借受人が契約を希望し、継続することについて当市及び金融機関に異議がない場合は、契約が継続する。

⑦ 償還方法

当初10年間は元金均等償還。11年目以降は、

償還残高に対し利子のみを償還。借受人が死亡した場合等には、融資対象となった不動産を処分して清算し、元金を償還し完了する。

⑧ 高齢者向け不動産処分型特別融資の申込み実績

平成11年8月31日現在の相談申込み件数は、相談累計が652件で、内訳は窓口が212件、電話が440件となっている。うち調査票聴取は43件でそのうち斡旋申込は11件である。

斡旋申込11件の平均は、年齢が73歳、自己所有地に建設する場合の敷地面積が95㎡、区分所有住宅を購入する場合の床面積が60㎡、相続人数が2～3人で、建設費用等が1,743万円、本人収入は261万円となっている。

⑨ 相談の時点でこの融資が利用できなかった事例

- ・親孝行ローンが利用できる
- ・子供が債務を承継する
- ・子供と同居を予定している
- ・若年(65歳未満)である
- ・借地のうえに建設する
- ・2戸目の住宅の建設である
- ・貸家との併用住宅の建設である

- ・現在住んでいる住宅の買換えをする
 - ・既に土地に抵当権が設定されている
 - ・既に着工済である
 - ・他の融資からの借換えである
 - ・修繕費用の借入れである
 - ・借地の底地を買う
 - ・兄弟又は子供と2戸1棟住宅を建てる
 - ・敷地に既に他の建物が建っている
- 等の場合には、いずれも他の融資が利用できないことや将来不動産を処分して借入れ残高を返済するという、この制度の趣旨に反するために利用できなかった。

⑩ 高齢者向け不動産処分型特別融資の将来への生かし方

本市の第4次基本計画によれば、2010年における65歳以上の高齢者が市全体の人口に占める割合は19%と、5人にひとりが高齢者という高齢化社会になると予測されている。土地・建物という資産がありながら、収入が少ないために、住宅の維持費や医療費その他の生活費に不安を持つ高齢者に対し、震災復興のために生まれたこの融資制度が、なんらかの形で資産活用型の融資制度が設けられるきっかけとなれば幸いである。

(4) 自力住宅再建支援事業

震災で住宅を失った被災者の住宅再建を進めるなかで、年齢や収入等の制約のため、住宅金融公庫など、一般の融資制度等の活用では住宅の再建が困難な土地所有者や借地権者がみられた。これらの人の住宅再建を支援し、まちの早期復興をめざすため、住宅供給公社事業として「自力住宅再建支援事業」を平成9年1月から開始した。

この事業では、戸建て住宅の再建に利用できる2つのタイプの制度がある。

① 土地付き再建分譲住宅事業

- ・住宅再建を行う土地所有者、借地権者の土地をいったん神戸市住宅供給公社が購入する。
- ・その土地の上に公社が住宅を建て、元の土地所有者等に土地と建物を分譲する。
- ・分譲代金は、神戸市災害復興融資の利率による分割払いが可能とする。

② 定期借地権付き再建分譲住宅事業

- ・住宅再建を行う土地所有者、借地権者の土地をいったん神戸市住宅供給公社が買い取る。
- ・土地に公社が住宅を建て、50年の定期借地権を設定し、元の土地所有者等に定期借地権付建物を分譲する。
- ・分譲代金は、神戸市災害復興融資の利率による分割払いが可能。別途、借地料の支払いが必要となる。

これら事業制度の活用により、住宅再建のための資金確保が可能となるケースがある。個別再建にあたっての資金計画や建築計画の相談、アドバイスは、住宅再建相談所が派遣する「住宅再建ヘルパー」により行われている。平成10年度末までに土地付き再建分譲住宅事業が3件、定期借地権付き再建分譲住宅事業が1件事業採択されている。

3. 分譲マンション再建支援

(1) はじめに

分譲マンションは、今日、大都市における典型的な集合住宅形式である。建物構造はRC（鉄筋コンクリート）造やSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造など堅牢なもので、通常は耐火構造であり、特に昭和56年には建築基準法の改正により、耐震基準の強化が図られていた。建物の所有形態は、区分所有法による所有者の区分所有である。

神戸市では、老朽等による分譲マンションの建替は、震災以前はほとんどなかった。今回の大都市における直下型地震では、分譲マンションの被害が多くみられたが、その再建にあたっては、事業規模・事業費の大きさ、区分所有法による建替・補修決議の意思形成の難しさ、建築基準法上の既存不適格の問題など今まで経験したことのない複雑で困難な課題に直面することとなった。

(2) 被害状況

神戸市内で地震により大規模な被害をうけたと判断される分譲マンションは約70地区である。被害分布は、六甲山系南に東西に延びる既成市街地に広く分布し、地震の震度7（激震）の分

布にほぼ沿っている。

被害の内容として、柱、梁などの主要構造部の破壊があり、特に下層部がピロティ、駐車場など壁の少ない建物では、1階が圧倒した建物が多くみられた。更に、エキスパンションジョイントの破壊、基礎の沈下や一部では、火災による被害もみられた。

(3) 再建への取り組み

① 専門家による支援

震災直後は、被災をうけたマンション住民の多くが避難したり、情報が混乱するなか、分譲マンションの復旧、再建にむけて行政、専門家などが支援活動の検討を進めた。

マンション復興支援として、震災後約1ヵ月たった平成7年2月14日から1ヶ月間、建築、法律、居住者団体等の専門家のボランティアからなる専門家グループと市職員が相談に応じる「神戸市分譲マンション補修建替登録相談センター」を設置し、被災者の一時的な相談に応じた。これを始めとして、マンション管理組合を対象とした専門家のボランティアからなる支援グループ主催の説明会・相談会に、会場の用意など市としても協力した。マンション再建は事業計画の作成をはじめ権利者の合意形成、権利調整といった点で大きな困難を伴う事業であり、平成7年7月7日にはこうべすまい・まちづくり人材センターによる専門家派遣制度を創設し(後掲5.(2))、この中でマンション建替等の合意形成を伴う計画作成の支援を始めた。この場合、区分所有者の間で、「建替」か「補修」かを検討をする場合も派遣対象とした。

② 被災マンション再建の法的措置

分譲マンションの補修、建替については、区分所有法により、損傷、滅失の程度に応じ区分所有者による普通議決や特別多数議決が必要になる。

全部滅失した分譲マンションに対しては、平成7年3月に区分所有法の特別措置法である「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下被災マンション法)」が公布され、特別多数議決による再建決議が可能となった。

③ 既存不適格建築物への対応

建築基準法上、容積率などが既存不適格とな

るマンション再建への対策として、平成7年4月に「神戸市震災復興総合設計制度」の創設を行った。これによる容積率や斜線制限の緩和により、建替が一部のケースで可能となった。

④ 融資制度の拡充

マンション補修への支援については、平成7年2月に神戸市震災復興住宅特別融資(前掲本節2.(1))が創設され、共用部分の補修にも融資が適用された。平成7年12月には復興基金において「被災マンション共用部分補修支援利子補給制度」が創設され、平成8年10月に限度額の増額など制度拡充がなされた。また、建替には、平成7年7月に復興基金による「被災マンション建替支援利子補給事業」が創設された。

⑤ 建替事業に対する補助

一方、事業費が大きく再建者に経済的負担の多い建替事業に対しては、国の制度要綱事業である「優良建築物等整備事業」等の活用が可能となるよう、震災による特例措置を国に要望し、平成7年7月補正予算で予算措置をおこなった。特例措置としては、区域面積等の採択要件の緩和、補助率の特例(補助対象事業費の2/3から4/5の補助を採用)、共同施設整備費の算定方法の特例などがある。

また、優良建築物等整備事業の採択要件(面積、道路幅員等)に満たない再建について、平成9年度復興基金において「小規模共同建替事業補助」制度が創設され、助成をおこなっている。

(4) 再建状況

① 再建等のプロセス

再生を図ろうとする被災マンションは、建替か補修かの区分所有者の意思決定が求められる。この合意形成が重要なポイントとなった。再生に至る一般的なプロセスは下図のようになる。

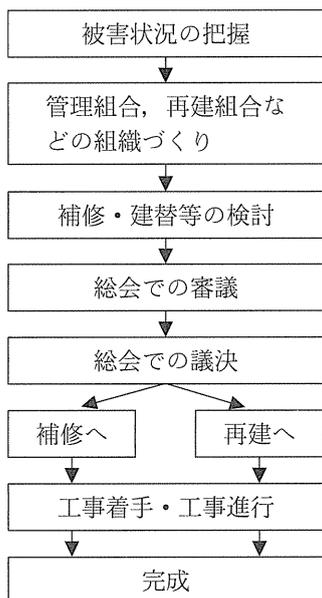
② 再建の事業方式

再建の事業方法として、被災状況、権利者数、事業規模、債務などの諸条件から、次のような事業手法の選択が行われた。

ア. 自主再建方式

デベロッパーに頼らず、再建組合等区分所有者の団体が自ら施主となって主体的に事業を進める方法。(17地区)

図表10-3-5 マンション再生へのプロセス（一般モデル）



イ. 事業代行方式

再建組合等の区分所有者の団体が施主となるが、計画策定や行政、金融機関等との折衝などの事業をデベロッパーに代行してもらう方法。(16地区)

ウ. 全部譲渡方式

土地等の権利をいったんすべてデベロッパーなどに譲渡し、再建された建物と土地の権利を、元区分所有者があらためて買い戻す方法。(19地区)

※ () 内は、事業実施地区数

③ 建替進捗状況

大きく被災した約70地区の区分所有マンションのうち、54地区で建替の方針決定がなされた(その他は概ね補修された)。

早い地区では平成8年2月から再建工事が始まり、54地区のうち52地区が着工済となっている。

図表10-3-6 建替方針決定地区(平成11年9月1日現在)

	地区数	建設戸数
完成済	50	3,360
工事中	2	129
着工準備中	0	0
裁判中(※)	2	未定
合計	54	

(※) 建替決議等について係争中

(5) 再建での課題

このように、区分所有者など関係権利者をはじめ多くの市民の努力により、被災マンションのうち約3,500戸が再建され、住宅復興が進んだことは、特筆すべきことといえる。一方で、再建途上では多くの解決すべき課題があり、日常のマンション管理を含め、今後の教訓となる事項も多い。

① 再建組合等の組織運営

マンションの建替、補修の主体となる再建組合や管理組合では、組合員相互の情報・意見交換、少数意見の取り扱いや再建の方針選択など、意思決定に向けて組織運営を円滑に行う必要がある。一般にマンション居住者による組織運営は難しく、組合役員の苦労は相当のものであったといわれる。

② 建替と補修の意見調整

建替か補修かの合意形成するうえで、区分所有者の全員同意とならない場合が多く見られる。

全部滅失でないマンションでは、区分所有法の建替決議にあたって、「建物がその効用を維持し、または回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」に建替決議ができるがあるが、この「過分の費用」の解釈が専門家の間でも見解が分かれる面があり、建替決議に関する訴訟がおこった地区もあった。

③ 事業資金等

被災マンション購入時の融資の残債があり、再建で更に融資を必要とするいわゆるダブルローンの問題や、全部譲渡方式ではあらかじめ抵当権を解除する必要があるなど、再建事業を進めるうえで、資金上の課題があった。復興基金事業制度の活用や住宅金融公庫、金融機関などの協力、再建者、事業者の努力により個々の事情に応じて解決が図られた。

④分譲マンション再建事例－渦森団地14号館

○事業手法 自主再建方式

○被害状況

建物を支える39本の柱のうち16本が1階店舗部分で圧壊し、傾斜。壁面に亀裂が走り、窓枠のサッシュがひしゃげ、北側駐車場の車路に地割れが生じた。

神戸市の応急危険度判定で「危険」使用禁止の赤札が貼られた。

○建替え経緯

平成7年5月 自主再建の方式決定、コンサルタント導入
 6月 事業計画素案説明
 公費解体完了
 9月 再建決議
 11月 優良建築物等整備事業の
 交付申請
 平成8年2月 工事契約、着工
 平成9年1月 竣工
 2月 入居



写真10-3-2 同上 1階柱頭部圧壊



写真10-3-1 渦森団地14号館被災状況(建物が4度近く南に傾く)



写真10-3-3 同上 竣工写真

図表10-3-7 共同化・協調化、マンション建替 補助金執行状況 (10年度配分まで)

総括表

(千円)

共同・協調化		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
(A)	市 費	12,927,820	737,624	1,866,676	3,335,552	4,128,352	2,859,616
	県 費	10,521,720	483,580	1,492,060	2,654,028	3,397,924	2,494,128
	復興基金	87,688	0	0	64,074	23,614	0
	計	23,537,228	1,221,204	3,358,736	6,053,654	7,549,890	5,353,744

マンション建替		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
(B)	市 費	7,318,476	399,144	1,569,082	2,868,240	2,027,880	454,130
	県 費	7,266,460	395,400	1,520,810	2,868,240	2,027,880	454,130
	復興基金	27,920	0	0	27,920	0	0
	計	14,612,856	794,544	3,089,892	5,764,400	4,055,760	908,260

全体合計		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
(A+B)	市 費	20,246,296	1,136,768	3,435,758	6,203,792	6,156,232	3,313,746
	県 費	17,788,180	878,980	3,012,870	5,522,268	5,425,804	2,948,258
	復興基金	115,608	0	0	91,994	23,614	0
	計	38,150,084	2,015,748	6,448,628	11,818,054	11,605,650	6,262,004

※ 事業施行者受取り額ベース

※ 市費、県費のうちそれぞれ1/2は国費

図表10-3-8 共同化・協調化 補助金執行状況（10年度配分まで）

（千円）

住 市 総		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
	市 費	2,917,160	284,658	400,462	753,452	798,146	680,442
	県 費	1,092,004	30,614	67,526	240,092	437,770	316,002
	計	4,009,164	315,272	467,988	993,544	1,235,916	996,444
優 建		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
	市 費	4,104,984	331,300	798,020	1,478,540	1,141,650	355,474
	県 費	4,104,984	331,300	798,020	1,478,540	1,141,650	355,474
	計	8,209,968	662,600	1,596,040	2,957,080	2,283,300	710,948
密 集		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
	市 費	580,944	0	41,680	168,164	370,052	1,048
	県 費	0	0	0	0	0	0
	計	580,944	0	41,680	168,164	370,052	1,048
組合再開発		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
	市 費	5,324,732	121,666	626,514	935,396	1,818,504	1,822,652
	県 費	5,324,732	121,666	626,514	935,396	1,818,504	1,822,652
	計	10,649,464	243,332	1,253,028	1,870,792	3,637,008	3,645,304
小規模共同		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
	復興基金	87,688	0	0	64,074	23,614	0

※ 事業施行者受取り額ベース

※ 市費、県費のうちそれぞれ1/2は国費

図表10-3-9 マンション建替 補助金執行状況（10年度配分まで）

（千円）

住 市 総		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
	市 費	33,572	0	33,572	0	0	0
	県 費	0	0	0	0	0	0
	計	33,572	0	33,572	0	0	0
優 建		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
	市 費	7,266,460	395,400	1,520,810	2,868,240	2,027,880	454,130
	県 費	7,266,460	395,400	1,520,810	2,868,240	2,027,880	454,130
	計	14,532,920	790,800	3,041,620	5,736,480	4,055,760	908,260
密 集		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
	市 費	18,444	3,744	14,700	0	0	0
	県 費	0	0	0	0	0	0
	計	18,444	3,744	14,700	0	0	0
小規模共同		合計額	H 7 執行	H 8 執行	H 9 執行	H10執行	H11以降
	復興基金	27,920	0	0	27,920	0	0

※ 事業施行者受取り額ベース

※ 市費、県費のうちそれぞれ1/2は国費

図表10-3-10 被災区分所有マンションの建替進捗状況「補助申請受理済分」

(H11.9.1現在)

	No.	マンション名	区	町 丁	事業手法	建設戸数	着 工	完成 (予定)
完成済	1	渦森団地14号館	東灘区	渦森台 2	優建	40	済 H 8.2	H 9.1
	2	サンヴィラ本山パート2	東灘区	本山南町 7	優建	55	済 H 8.2	H 9.2
	3	グリーンハイツ住吉	東灘区	住吉宮町	優建	29	済 H 8.3	H 8.3
	4	灘コーポラス	東灘区	魚崎中町 4	優建	55	済 H 8.8	H 9.3
	5	セイコー岡本ハイツ	東灘区	岡本 3	優建	16	済 H 8.5	H 9.3
	6	本山ロイヤルマンション	東灘区	本山南町 8	優建	18	済 H 8.6	H 9.5
	7	甲南コーポラス	東灘区	森北町 3	優建	34	済 H 8.3	H 9.7
	8	東灘コーポラス	東灘区	深江北町 3	優建	42	済 H 8.8	H 9.8
	9	メゾン新御影	東灘区	御影石町 3	優建	79	済 H 8.6	H 9.10
	10	ジェームローン本山	東灘区	岡本 3	小規模	13	済 H 9.3	H 9.12
	11	御影第1ビル	東灘区	御影中町 5	優建	80	済 H 8.8	H 9.12
	12	メゾンドール灘	東灘区	住吉東町 2	優建	125	済 H 8.9	H10.1
	13	本山マンション	東灘区	田中町 1	優建	16	済 H 8.9	H10.1
	14	コスモ芦屋川西	東灘区	本庄町 1	優建	111	済 H 9.1	H10.3
	15	深江駅前ビル	東灘区	深江本町 3	優建	120	済 H 8.8	H10.5
	16	本山センチュリーマンション	東灘区	田中町 2	優建	117	済 H 8.11	H10.5
	17	深江見附住宅	東灘区	深江南町 3	優建	250	済 H 9.2	H10.5
	18	御影第2ビル	東灘区	御影中町 3	優建	99	済 H 9.2	H10.5
	19	御影コーポラス	東灘区	御影山手 2	優建	45	済 H 9.1	H10.7
	20	渦森コーポ17号館	東灘区	渦森台 2	優建	71	済 H 9.9	H10.7
	21	岡本サンハイツ	東灘区	岡本町 3	優建	82	済 H 9.2	H10.10
	22	本山アーバンライフ	東灘区	田中町 1	優建	127	済 H 9.2	H10.11
	23	本山田中住宅	東灘区	田中町 1	優建	15	済 H10.1	H10.11
	24	イトーピア神戸住吉	東灘区	住吉宮 7	優建	57	済 H 9.8	H11.2
	25	日興東灘スカイマンション	東灘区	田中町 5	優建	166	済 H10.1	H11.6
	26	ワコレピア六甲	灘 区	新在家南町 2	住市総	18	済 H 8.3	H 9.3
	27	大内マンション	灘 区	大内通 6	密集	7	済 H 8.6	H 9.3
	28	大石川サニーハイツ	灘 区	灘南通 1	優建	47	済 H 8.10	H 9.10
	29	六甲桜丘ハイツ	灘 区	桜ヶ丘町	優建	86	済 H 8.10	H 9.12
	30	西灘スカイハイツ	灘 区	都通 4	優建	96	済 H 9.8	H10.11
	31	六甲道南ロイヤルマンション	灘 区	琵琶町 1	優建	20	済 H10.1	H11.1
	32	花隈コーポラス	中央区	下山手通 8	優建	12	済 H 8.5	H 9.2
	33	雲井ビル	中央区	雲井通 2	優建	120	済 H 8.4	H10.1
	34	磯上団地	中央区	磯上通 2	優建	73	済 H 8.10	H10.5
	35	中山手コーポ	中央区	中山手通 2	優建	66	済 H 8.10	H10.7
	36	東町・江戸町ビル	中央区	東町・江戸町	優建	100	済 H 9.5	H11.2
	37	雲井東ビル	中央区	雲井通 2	優建	77	済 H 9.6	H11.3
	38	甲南第8兵庫コーポラス	兵庫区	大開通 3	優建	20	済 H 9.6	H10.6
	39	ローレルハイツ神戸	兵庫区	駅前通 2	優建	306	済 H 9.5	H11.8
	40	長田ビル	長田区	長田町 1	優建	59	済 H 8.11	H10.2
	41	神戸ハイタウン	長田区	御蔵通 2	優建	147	済 H 9.5	H10.12
	42	一の谷グリーンハイツA棟	須磨区	一の谷 1	優建	45	済 H 8.6	H 9.3
	43	一の谷グリーンハイツB棟	須磨区	一の谷 1	優建	57	済 H 8.8	H 9.10
	44	須磨寺コーポ	須磨区	千守町 1	優建	22	済 H 9.3	H10.1
	45	神陵台東53号棟	垂水区	神陵台 4	優建	35	済 H 8.5	H 9.3
	小 計		45地区			3,275		
	完成済 計		5地区		自主再建	85	* 5地区は、補助を受けずに再建完了	
			50地区			3,360		
工事中	1	ハイツ本山	東灘区	田中町 1	優建	90	済 H10.2	H11.11
	2	シャトーレスポワール	長田区	日吉町 5	優建	39	済 H11.1	H12.夏
	工事中 計		2地区			129		
	着工済 合計		52地区			3,489		

(参考)

神戸市内で大きく被災した約70地区の区分所有マンションのうち、54地区で建替の方針決定がなされた(その他は概ね補修)。

建替方針54地区の建設計画戸数は、3,700戸強(従前戸数3,500戸強)である。

建替方針決定をした54地区のうち、裁判中の2地区を除くすべての地区で着工済(完成済+工事中)となっている。

54地区の内訳は、完成済 50地区 3,360戸
 工事中 2地区 129戸
 裁判中 2地区(建替決議について係争中)となっている。

4. 共同化・協調化

(1) 被災状況

震災の被害がとりわけが集中したのは、六甲山系南側の旧市街地である。これらの地域には三宮に代表されるオフィス街、繁華街の他、これまで建替促進が進まず、高齢化等さまざまな都市問題が顕在化していた「インナー地域」と呼ばれる老朽住宅比率の高い密集地が多く含まれる。このため、被害は倒壊だけでなく、地震時に発生した火災の延焼によるものもかなりあり、兵庫区・長田区などの西部地区では街区のほぼ全てが焼失した地域もあり大きな被害をもたらした。また、市場の被害も大きく接道などの問題から個々には再建できないケースも少なくなかった。

(2) 再建への取り組み

被災の程度、道路の接道状況、宅地規模、都市構造上の観点などから再建手法を検討し、まず広範囲な被災地のなかから面的に整備することが必要である地域として重点復興地域24地域、約1,225haが指定され（後に1地域追加）、うち約150haが都市計画事業手法による整備地区に決定された。

また、被災地全体の住宅再建推進のためには、面的整備事業と合わせて機動性のある多様な住宅供給施策を講じる必要がある。具体的には、災害公営住宅、特定優良賃貸住宅などの公的賃貸住宅の建設および共同・協調建替の支援策の実施である。さらに、これらの取り組みを根拠づけ、体系化するために、神戸市震災復興緊急整備条例の制定および神戸市震災復興住宅緊急3か年計画の策定がなされた。

(3) 共同・協調建替の必要性

本市の旧市街地は、西宮・芦屋と一体的に形成され良好な住宅市街地として発展してきた東灘区などの東部市街地と、近代化を支え古き良き神戸の面影を残す下町としての地域特性を有する長田区などの西部市街地に大きく分けることが出来る。

このうち東部市街地は、道路配置・幅員、宅

地規模・接道が比較的良好で、個別再建が可能な敷地が比較的多かったが、部分的にはミニ開発や戦前長屋、木賃住宅が密集した地域も存在した。また西部市街地では、戦災を被らなかった地域を中心に零細な長屋地区が大量に存在していた。これらの地域では敷地面積が10～15坪と極めて狭小で、建ぺい率を考慮すると現状での再建は困難な状況となっていた。さらに市民の生活を支えコミュニティを育んできた市場が旧市街地に点在するが、個々の商店の敷地は未接道のものが多く建築基準法上からも個別再建ができない状況のものも数多く見られた。

共同・協調建替は密集した市街地における防災性の向上とともに、良好な住宅規模確保といった面からも必要不可欠な手法であり、敷地条件によっては唯一の再建方法となるケースもあった。

(4) 共同・協調建替への支援制度

① 合意形成における支援

共同・協調の第1段階は、各権利者の権利関係、債務の状況を整理し、資金計画を含めた再建の事業手法を検討することから始めることとなる。この点の調整が最終的に事業の成否の鍵を握ることになり共同・協調建替事業のもっとも重要なポイントである。

具体的な支援としては、復興住宅メッセにおける再建相談、こうべすまい・まちづくり人材センターによる専門家派遣制度がある。この制度は従来からあるコンサルタント派遣制度を震災復興の面から拡充したものであり、登録専門家の数、職種の拡大、予算措置の拡充、派遣要件の弾力化等を行っている。また、復興住宅メッセの終了後、新長田に開設された住宅再建相談所では、再建のための様々な相談を行うほか、区役所やまちづくり協議会への総合相談会や、個別の案件に対し、窓口で相談者の来場を待つばかりでなく相手先に直接出向く住宅再建ヘルパー制度も創設し、積極的な対応を行っている。

② 経済的支援

経済的な支援としては、建設費補助、利子補給などがあるが、このうち補助制度については、建設省住宅局の所管する優良建築物等整備事業（優建事業）、住宅市街地整備総合支援事業（住

マンション再建の分布



市総事業)、密集住宅市街地整備促進事業(密集事業)などの各種事業制度を活用し事業施行者に対して、市と要件によっては県からも補助を行っている。震災特例として補助率をアップし、通常であれば補助対象事業費の3分の2が事業施行者への補助となるが、これを5分の4として支援している。この結果、一定の要件を満たす場合、建設費のおおむね15~20%程度の補助を受けることができる。

また、一定条件を満たす共同・協調建替を行う場合は、復興基金による利子補給を受けることができる。物件ごとの階数、戸数、住戸専有面積、空地面積、駐車場の仕様などの条件によりかなりばらつくが、補助、利子補給を合わせて戸当たり400~500万円程度の負担軽減となる場合もある。

その他、これらの補助制度に面積、戸数など要件上合致しない小規模な共同・協調化に対しても、復興基金の「小規模共同建替等事業」により補助支援を行っている。この事業は一定のルールを協定締結すれば、戸建住宅にも補助できる画期的な特徴もあり、区画整理区域内など連担した敷地の複数権利者が、建物、外構のデザインを合わせ、補助を受けることで再建に弾みをつけると共に、良好な街並み形成にも寄与するという効果がある。

権利者、事業者、コンサルなどから「補助がなければ再建計画はまとまらなかった」との声も多く聞かれ、共同・協調化に対する経済的支援が合意形成・事業推進の大きな力となったことは間違いない。

③ 建築規制の弾力化

再建の必要な敷地は、密集長屋に代表される、狭小な敷地いっぱい建物建てられ、接道も建築基準を満たさないものが数多くあった。このような状況下での建替を促進するため建築規制の弾力化を行った。具体的にはインナー長屋改善制度(第21章第7節4.(3)参照)やインナー型市街地住宅総合設計制度の活用である。

インナー長屋改善制度は、地区計画等により道路境界線からのセットバックを行い、建ぺい率を角地適用により緩和できるもので、さらに「街並み誘導型地区計画」の適用により、道路

斜線制限や幅員容積率についても適用除外することができる。インナー型市街地住宅総合設計制度は従来の総合設計より要件緩和、容積ボーナスを行うもので、これらの制度を弾力的に適用することで、共同建替における必要床面積の確保を図った。

(5) 共同・協調化の実績

- ・共同・協調化の進捗状況…図表10-3-11参照
- ・復興住宅メッセ、すまい・まちづくり人材センターの活動実績…後掲5. 参照

(6) 震災で明らかになった問題点と課題

建替による再建を阻む大きな問題は、複雑な権利関係・人間関係、資金計画、そして建築規制(既存不適格等)である。人の感情、権利関係の調整は、再建を目指し我をおさえ心をひとつにまとめた権利者をはじめ、コンサル等関係者の不断の努力により成し遂げられ、資金面では補助金が一定の役割を果たし、建築規制の弾力化もこれをバックアップした。しかしながら、募集価格及び供給が市場ニーズと必ずしも一致せず、保留床の処分が困難な物件や、従前は市場であったもののなかには、共同化の結果、市場としては再生できなかった事例も見られる。

今後の課題として、現に居住中の老朽住宅等の建替は、被災によるものと異なり、合意形成にはかなりの困難が予想されるが、その中で専門家の果たす役割は極めて大きく、事業成否の鍵をにぎることも少なくない。権利者・専門家・行政が協働して事業を推進することが求められる。

(7) 共同建替の事例

以下に共同再建事業のうちの特徴的な事例を中心に再建の状況を記す。

① 市場の共同建替

東部市街地における共同再建の中でも狭い通路に面して小規模な店舗付き住宅の並んだ市場の再建は、運命共同体の側面もあり、早くから事業化の動きが見られた。

再建の仕方は市場ごとに異なるが、共同化を機会に店仕舞いし、住宅のみを取得する場合は

大半を占めた。既に老朽化が進んでおり、後継者がいないなどの問題が一挙に顕在化したため市場としては解消せざるを得なかった。

そのような中でも一部の市場についてはユニークな手法で活気ある商業施設の再建を実現したところもある。

事例①-1 再建のための株式会社を自ら設置し、商業施設の再建に成功した市場
(新甲南市場地区)

この事業では、長年再開発事業を手がけてきたコンサルタントの勧めもあって、市場の店主らによる復興株式会社をつくり、共同再建事業のデベロッパーとしての役割を権利者自ら担うという事業形態がとられた。株式会社の出資者には一般公募による一口株主も含まれている。それに加え、保留床の処分を保証する意味で、公的な団体による買い取りを計画し、神戸市住宅供給公社の参画を得た。

商業施設には高度化資金の借り入れ、空き店舗床の権利買い上げなど法人化した復興株式会社による資金繰りを柔軟に行い、住宅と商業施設の併存した共同再建事業を実現させた。

数ある市場の中でも強力なリーダーシップと協調性の賜物としてオープン以来賑わいの核となっている。

一方、まとまった商業施設としての再建は断念したものの、住宅再建としては早くまとまった地区は多い。

* 新甲南市場地区／リヴロ新甲南

所在地	東灘区甲南町3丁目		
従前権利者数	42名		
建設戸数	73戸	階数	地上8/B1階
敷地面積	2,518.87㎡	延床面積	8,902.84㎡
完成年月	平成10年1月		
適用制度	優良建築物等整備事業		



新甲南市場

事例①-2 デベロッパーの参画により共同化を早期に実現した市場

(小路市場地区、保久良市場地区)

それぞれの事業には大手のデベロッパーが参画し、震災による住宅需要と資金力を背景に事業を早くまとめ上げた。被災した権利者の、住宅再建という共通の目標に向かった事業への理解も一役を担ったと言える。

* 小路市場地区／メゾン本山中町

所在地	東灘区本山中町3丁目		
従前権利者数	29名		
建設戸数	61戸	階数	地上6/B1階
敷地面積	2,494.26㎡	延床面積	7,343.20㎡
完成年月	平成9年11月		
適用制度	優良建築物等整備事業		



小路市場

* 保久良市場地区／ヴィルヌーブ本山中町

所在地	東灘区本山中町4丁目		
従前権利者数	43名		
建設戸数	55戸	階数	地上7階
敷地面積	1,682.87㎡	延床面積	4,988.77㎡
完成年月	平成9年12月		
適用制度	優良建築物等整備事業		



保久良市場

事例①-3 借地権問題を克服し共同化を実現させた市場

(魚崎市場地区)

* 魚崎市場地区

所在地	東灘区魚崎中町3丁目		
従前権利者数	24名		
建設戸数	12戸	階数	地上5階
敷地面積	589.45㎡	延床面積	1,140.51㎡
完成年月	平成11年3月		
適用制度	優良建築物等整備事業		

不在地主の所有する大きな土地を借地し、市場を形作っていた魚崎市場では、関西建築家ボランティアのメンバーでもあるコンサルタントを交えて長い期間におよぶ調整により、借地権と底地権を分割整理し、借地権者である商店主らによる共同再建事業を行った。

借地権問題は、震災後の再建が遅れている場合、その理由としてしばしば取り沙汰されるが、粘り強く地主・借地権者双方の利をバランスよく調整し続けた点が再建実現へのカギと言える。

事例①-4 紆余曲折の後、最小規模のまとまりで共同化した市場
(甲南市場地区)

* 甲南市場地区

所在地	東灘区甲南町3丁目		
従前権利者数	4名		
建設戸数	26戸	階数	地上9階
敷地面積	525.48㎡	延床面積	1,675.05㎡
完成年月	平成11年3月		
適用制度	優良建築物等整備事業 グループ分譲住宅制度(公団)		

この事業は市場全体の再建を目指して事業化されたものの、各権利者の意向がなかなかまとまらず、東西の2つの地区に分かれて事業化を進めたものである。しかし、平成8年のこの時期より住宅供給戸数が飛躍的に伸び、地域によっては供給過多となりつつあったため、デベロッパーが参画を途中撤退し、事業が頓挫してしまっ

た。その後、やはり共同再建を望む3名の権利者により、住宅・都市整備公団の協力も得てようやく事業化がなされた。同じ並びの残された被災家屋の再建が今後の課題である。

② 小規模な自力共同再建

事業規模が小さく、十分に保留床が確保できないような共同再建事業では、等価交換は成立せず、多大な自己資金を必要とするが、震災後の再建事業では、それぞれの被災した権利者が工夫を重ね、また支援制度を組み合わせることで活用することにより、自らの住宅確保を実現した好事例がある。

事例②-1 制度の弾力的運用により既存制度適用の最小規模で共同化を事業化した例
(田中町5丁目地区)

本事業は震災後早い時期に事業化が図られたが、既存制度の震災復興版の運用開始とともに、さらに「前面道路が狭い」「空地が取れない」などの条件を弾力的な要綱の運用によりクリアして、ようやく事業実施となったものである。

当時、住宅再建に向けて関係者が制度の壁を乗り越えるべく協力し、努めた典型的な事例と言える。



田中町 5 丁目

* 田中町 5 丁目地区 / ネオ・ウィング

所在地	東灘区田中町 5 丁目		
従前権利者数	8 名		
建設戸数	6 戸	階数	地上 4 階
敷地面積	289.69㎡	延床面積	571.44㎡
完成年月	平成 9 年 7 月		
適用制度	優良建築物等整備事業		

事例②-2 借地権問題を克服し異なる再建の意向をまとめ共同化を実現させた事例
(浜田町 2 丁目地区)

この地区では、再建事業に参加希望する者と希望しない者の借地権および底地権を交換整理し、事業化を実現した。

高齢で再建後の住宅を取得できない者は事業用の受皿住宅への入居という選択もできた。

複雑な権利関係と各人の意向を粘り強くまとめ上げた希有な例である。

* 浜田町 2 丁目地区 / すまい・る六甲

所在地	灘区浜田町 2 丁目		
従前権利者数	8 名		
建設戸数	9 戸	階数	地上 3 階
敷地面積	501.64㎡	延床面積	957.14㎡
完成年月	平成 9 年 6 月		
適用制度	住宅市街地総合整備事業		

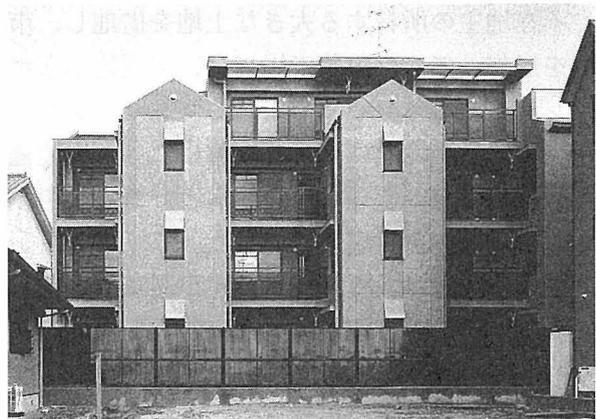


浜田町 2 丁目

事例②-3 震災後の再建相談から事業化の働きかけに呼応して共同化した事例
(大和町 2 丁目地区)

* 大和町 2 丁目地区 / フェリカ大和

所在地	灘区大和町 2 丁目		
従前権利者数	8 名		
建設戸数	13 戸	階数	地上 4 階
敷地面積	445.02㎡	延床面積	739.83㎡
完成年月	平成 9 年 11 月		
適用制度	住宅市街地総合整備事業		



大和町 2 丁目

震災直後から重点復興地域のひとつである六甲地区の各自治会等を対象に再建の相談を兼ねて共同化の呼びかけを行った。

これに呼応して住民有志が共同化を目指し、コンサルタントの派遣を受けて事業を実現したものである。

途中、工事業者の破産などの紆余曲折を経ながらも粘り強く再建の実現にこぎつけた例である。

事例②-4 小規模敷地で共同住宅を自力再建した共同化の事例

(西岡本集合住宅地区)

本事業は当初、優良建築物等整備事業の補助を受ける計画であったが、敷地が小規模な上に、道路や日影による建築制限が厳しく、空地が確保できないために、補助をあきらめて事業がスタートしたものである。

しかし、本事業では完成前に制度の創設が遡及適用も含めて実現し、復興基金による小規模

* 西岡本集合住宅地区 / カサベラ西岡本

所在地	東灘区西岡本1丁目		
従前権利者数	6名		
建設戸数	9戸	階数	地上5階
敷地面積	258.22㎡	延床面積	553.12㎡
完成年月	平成9年10月		
適用制度	小規模共同建替等事業		



西岡本集合住宅

共同建替等事業の第1号となった。

このような事例は他にもあり、復興支援の観点から新制度創設の動機となった。

事例②-5 狭少数地で共同住宅を再建した事例 (森後町地区)

* 森後町地区 / セレノ六甲

所在地	灘区森後町2丁目		
従前権利者数	3名		
建設戸数	3戸	階数	地上6階
敷地面積	88.74㎡	延床面積	413.84㎡
完成年月	平成9年10月		
適用制度	小規模共同建替等事業		



森後町2丁目

前述のとおり、復興基金により通常の補助制度の要件に適合しないような小規模な共同化事業を支援できるようになった。

この制度を活用して敷地80㎡という厳しい条件の中で3軒が元の場所で住み続けられるよう設計事務所の協力のもと、事業化が実現できたものである。

ここでは貸し店舗を作り、その収益で管理費をまかなうなど、完成後の共同住宅管理についてもよく計画されており、さらに足の不自由な人のため、小規模ながらエレベータ設置やバリアフリー対応を盛り込むなど工夫が凝らされて

いる。

③ その他の特徴的な共同化事例

事例③-1 コーポラティブ住宅の手法を組み
合わせ共同化を成立させた事例
(備後町3丁目東地区)

* 備後町3丁目東地区/スクエア六甲

所在地	灘区備後町3丁目		
従前権利者数	6名		
建設戸数	11戸	階数	地上8階
敷地面積	257.42㎡	延床面積	1,009.68㎡
完成年月	平成11年2月		
適用制度	住宅市街地総合整備事業 グループ分譲住宅制度(公団)		

5軒の共同建て替えについて相談を受けたコンサルタントが、当該地の建築条件が保留床確保に有利であるため、等価交換による事業化を計画した。

保留床処分先は建設前から参加者を公募し、コーポラティブ住宅方式を進めることとし、住宅・都市整備公団のグループ分譲住宅制度を活用することで資金面の安定化も図られた。

事業実施には粘り強い権利者間の調整が必要とされたが、事業関係者の協力体制が実りをもたらせたものと言える。

事例③-2 道路の付け替えを行い土地の有効
利用を図って共同化を実現させた事例
(新在家南町3丁目A・B地区)

* 新在家南町3丁目A・B地区/カサベラ新在家ツインズ

所在地	灘区新在家南町3丁目		
従前権利者数	34名		
建設戸数	64戸	階数	地上9階
敷地面積	1,375.04㎡	延床面積	4,094.71㎡
完成年月	平成9年9月		
適用制度	住宅市街地総合整備事業		

※2棟あわせての諸元で表す



新在家南町3丁目A・B

共同化により土地の有効利用を図るためには、従来の狭小な宅地を前提とした路地では道路網上も道路機能としての容量も適当でない場合があり、新しい街区割りと区画道路の設置を併せて行う必要が出てくる。

本事業はこうした点の改善を含め、被災住宅および商店の再建を実現した事例である。

事例③-3 皆が元のところに住み続けられる
住宅を確保できるよう賃貸・分譲両方の住宅
建設を実現した事例

(都通4丁目地区)

被災した住宅の再建の最大の目的は元の場所に皆が住み続けられることである。

共同建て替え事業では種々の条件から、転出をやむなくされる場合も生じてしまうことが多い。

* 都通4丁目地区/カルチェ・ド・ミロウ西灘

所在地	灘区都通4丁目		
従前権利者数	33名		
建設戸数	60戸	階数	地上5/B1階
敷地面積	1,643.55㎡	延床面積	3,747.21㎡
完成年月	平成11年1月		
適用制度	密集住宅市街地整備促進事業 民間借上賃貸住宅事業 グループ分譲住宅制度(公団) 民営賃貸用特定分譲住宅制度(公団)		

本事業は、再建後も分譲、賃貸の両住宅を確保し、それぞれの希望に応じた床を取得できるように多くの制度を組み合わせて実施された。

分譲住宅はコーポラティブ方式とし、賃貸住宅は従前の地主が再度賃貸住宅を運営できるように建設し、その床を神戸市が借り上げて市営住宅として低廉な家賃で供給するものである。こうして多様な選択肢をそろえることで希望に応じた戻り入居を可能とした。

それらの住宅の建設の事業主体として住宅・都市整備公団の事業制度を活用することで事業化を行った。

また、分譲棟と賃貸棟の土地、建物の分離など管理面での配慮も十分行われており、非常に多くの権利者が関係しながらも従前の良好なコミュニティを保ちつつ再建するための工夫をしている。

事例③-4 土地区画整理事業区域内で、仮換地を受け共同化したもの。

(稗原町2丁目地区)

* 稗原町2丁目地区/メゾン神戸六甲

所在地	灘区稗原町2丁目		
建設戸数	40戸	階数	地上7/B1階
敷地面積	1,235.92㎡	延床面積	3,018.85㎡
完成年月	平成11年3月		
適用制度	住宅市街地総合整備事業		

土地区画整理事業で仮換地指定が行われたのち、ようやく住宅の再建を行える状況になるわけだが、資金面や建築条件面(敷地規模など)で、共同化を目指す場合がある。

当該地区の場合は、旧の借地人が借地権分で住宅を再建するのは困難なため、地主と共に共同住宅を建設することを希望した。

事業主体に大手デベロッパーが参画し、借地人の多くが元のところで住宅を取得できた。

他の土地区画整理事業区域でも幾つかの共同化事業が見られるが、本件のような借地権上の再建のほか狭小宅地を集合換地して土地の有効利用を図るべく事業化したものが多い。

④ 優良住宅の例

事例④-1 グレードの高い中堅層のための住宅を市街地に供給した事例

(楠丘町4丁目地区)

* 楠丘町4丁目地区/グランステイツ六甲

所在地	灘区楠丘町4丁目		
建設戸数	122戸	階数	地上5/B1階
敷地面積	5,957.63㎡	延床面積	14,484.16㎡
完成年月	平成10年3月		
適用制度	住宅市街地総合整備事業		



再建住宅のみならず、新たな住宅供給により、市街地への人口呼び戻しに寄与する住宅についても、特に震災直後の住宅供給促進の目的を兼ねた時期に補助の対象としている。

本事業は、神学校跡地で、周辺の良い住環境への調和を図りつつ、質の高い住宅を供給し、公共の住宅と役割分担し、市街地に中堅層向けの住宅供給を行ったものである。

図表10-3-11 共同建替・協調建替の進捗状況(1) (震災復興関係分/東灘・灘・中央・兵庫区)

(H11.9.1現在)

番号	地区名 (物件名称)	所在地	重点復興地域名	戸数	共同協同	事業手法	着工 (予定)	完成 (予定)	備考
1	森南町3丁目東	東灘区 森南町3丁目	森南	31	共同	優建	11.6 済	12.3	区画整理
2	田中町5丁目 (ネオ・ウィング)	東灘区 田中町5丁目		6	共同	優建	8.10 済	9.7	完成
3	本山中町3丁目 (メゾン本山中町)	東灘区 本山中町3丁目		61	共同	優建	8.10 済	9.11	完成
4	本山中町2丁目 (メゾン本山中町 EAST)	東灘区 本山中町2丁目		42	共同	優建	8.8 済	9.11	完成
5	保久良 (ヴィルヌーブ本山中町)	東灘区 本山中町4丁目		55	共同	優建	8.12 済	9.12	完成
6	新甲南市場 (リプロ新甲南)	東灘区 甲南町3丁目		73	共同	優建	8.9 済	10.1	完成
7	甲南町3丁目 (グランディール甲南)	東灘区 甲南町3丁目		38	共同	優建	9.4 済	10.10	完成
8	魚崎市場 (フェニーチェ魚崎)	東灘区 魚崎中町3丁目		12	共同	優建	10.3 済	11.3	完成
9	甲南市場 (オーベルジュ甲南)	東灘区 甲南町3丁目		26	共同	優建	10.3 済	11.3	完成
10	住吉駅第4ブロック (東急ドエルアルス住吉駅前)	東灘区 住吉宮町4丁目	JR住吉駅周辺	56	共同	優建	8.7 済	9.12	完成
11	JR住吉駅東 (ビュータワー住吉館)	東灘区 住吉東町5丁目	JR住吉駅周辺	181	共同	再開発	9.9 済	12.1	
12	JR住吉駅南	東灘区 住吉宮町3,4丁目	JR住吉駅周辺	242	共同	再開発	11.3 済	14.1	
13	住吉宮町 (ルネコート)	東灘区 住吉宮町5丁目		13	共同	小規模	7.12 済	8.9	完成
14	西岡本集合住宅 (カサベラ西岡本)	東灘区 西岡本1丁目		9	共同	小規模	9.2 済	9.9	完成
15	田中町2丁目 (なし)	東灘区 田中町2丁目		4	協調的	小規模	7.12 済	8.4	完成
16	神原町2丁目 (メゾン神戸六甲)	灘区 神原町2丁目	六甲	40	共同	住市総	10.2 済	11.3	区画整理
17	神原町2丁目東 (ユスリド六甲第II)	灘区 神原町2丁目	六甲	35	共同	住市総	11.9	12.9	区画整理
18	神原町1丁目 (シャリエ六甲道)	灘区 神原町1丁目	六甲	67	共同	住市総	11.1 済	12.3	区画整理
19	楠丘町2丁目 (きんもくせい通り協調住宅)	灘区 楠丘町2丁目	六甲	5	共同	住市総	8.6 済	8.11	完成
20	浜田町2丁目 (すまいる六甲)	灘区 浜田町2丁目	六甲	9	共同	住市総	8.10 済	9.6	完成
21	新在家南町3丁目A (カサベラ新在家ツインA1号館)	灘区 新在家南町3丁目	六甲	32	共同	住市総	8.9 済	9.9	完成
22	新在家南町3丁目B (カサベラ新在家ツインB1号館)	灘区 新在家南町3丁目	六甲	32	共同	住市総	8.9 済	9.9	完成
23	大和町2丁目 (FELICAフェリカ大和)	灘区 大和町2丁目	六甲	13	共同	住市総	9.4 済	9.11	完成
24	鹿ノ下通3丁目 (カサベラ大石)	灘区 鹿ノ下通3丁目	六甲	6	共同	住市総	9.5 済	9.11	完成
25	新在家南町4丁目 (カサベラ灘サウスコート)	灘区 新在家南町4丁目	六甲	14	共同	住市総	9.9 済	10.5	完成
26	備後町3丁目東 (スクエア六甲)	灘区 備後町3丁目	六甲	11	共同	住市総	10.2 済	11.2	完成
27	新在家南町2丁目	灘区 新在家南町2丁目	六甲	23	共同	住市総	11.9	12.9	
28	西灘 (レジオン王子公園エルコート)	灘区 福住通4丁目		57	共同	優建	11.2 済	12.3	
29	灘南通5丁目 (灘南通5丁目3軒共同住宅)	灘区 灘南通5丁目	味泥	3	共同	密集	8.8 済	9.1	完成
30	都通4丁目 (カルチェ・ドゥ・ミロワ)	灘区 都通4丁目	味泥	60	共同	密集	10.1 済	11.1	完成
31	弓木町4丁目	灘区 弓木町4丁目	六甲	158	共同	再開発	10.12 済	12.12	
32	桜口町3丁目 (パニエ)	灘区 桜口町3丁目	六甲	145	共同	再開発	7.9 済	9.9	完成
33	森後町 (セレノ六甲)	灘区 森後町2丁目	六甲	3	共同	小規模	9.1 済	9.10	完成
34	和田市場 (ワコーレアーバンアベニュー灘)	灘区 城内通5丁目		67	共同	優建	11.9 済	13.4	
35	ワコーレ協浜 (ワコーレアブローズ春日野)	中央区 協浜町3丁目	東部新都心周辺	110	共同	住市総	8.3 済	9.10	完成
36	吾妻通1 (エクセル春日野道)	中央区 吾妻通1丁目	東部新都心周辺	18	共同	住市総	9.1 済	10.2	完成
37	東川崎7丁目6番 (グローリー東川崎)	中央区 東川崎7丁目	西出・東出・東川崎	18	共同	住市総	10.6 済	11.5	完成
38	二宮町1丁目 (アリアドーネ)	中央区 二宮町1丁目		10	共同	優建	8.7 済	9.5	完成
39	下山手通7丁目 (ワコーレ山手フラッツ)	中央区 下山手通7丁目		22	共同	優建	8.10 済	10.1	完成
40	下山手通8丁目 (ブリックロード山の手)	中央区 下山手通8丁目		114	共同	優建	10.2 済	11.3	完成
41	市役所前II期 (カサベラFR3)	中央区 八幡通4丁目	三宮周辺	0	共同	優建	9.10 済	10.10	完成
42	三角マーケット (北野フェニックス)	中央区 中山手通1丁目	三宮周辺	39	共同	優建	9.6 済	10.11	完成
43	東川崎7丁目1番 (ハイツS&D)	中央区 東川崎7丁目	西出・東出・東川崎	2	共同	小規模	10.5 済	10.12	完成
44	ハミングコート	中央区 北長狭通8丁目		26	共同	—	9.10 済	11.2	完成
45	松本通6丁目 (さざなみマンション)	兵庫区 松本通6丁目	松本周辺	8	共同	住市総	10.5 済	11.3	区画整理
46	神戸4 (クアトロ神戸)	兵庫区 新開地3丁目	新開地周辺	17	共同	住市総	8.7 済	9.8	完成
47	御旅センター市場 (ワコーレグランディール御旅)	兵庫区 塚本通5丁目		71	共同	優建	8.10 済	10.7	完成
48	御旅市場 (ファミリー兵庫)	兵庫区 塚本通5丁目		111	共同	優建	9.1 済	10.8	完成
49	浜中町1丁目 (ネオシティ御崎公園)	兵庫区 浜中町1丁目	浜山	44	共同	優建	10.8 済	11.9	区画整理
50	金平市場 (チャンネルシティ御崎公園)	兵庫区 吉田西2街区	浜山	86	共同	優建	10.3 済	11.12	区画整理
51	湊川町1,2丁目(A-1) (ビースコートI)	兵庫区 湊川町1,2丁目	湊川町東部	27	共同	密集	10.1 済	11.3	完成
52	湊川町1,2丁目(A-2) (ビースコートII)	兵庫区 湊川町1,2丁目	湊川町東部	14	共同	密集	10.1 済	11.3	完成
53	エクセルシティ御崎公園 (エクセルシティ御崎公園)	兵庫区 金平町1丁目	浜山	27	共同	密集	9.10 済	10.11	完成 区画整理
54	御崎コート (御崎コート)	兵庫区 御崎町2丁目	浜山	17	共同	密集	10.3 済	10.12	完成 区画整理
55	新開地6丁目東 (新開地西国街道ビル)	兵庫区 新開地6丁目	新開地周辺	146	共同	再開発	9.7 済	11.7	完成
56	新開地2丁目第2ブロック (リオ神戸)	兵庫区 新開地2丁目	新開地周辺	111	共同	再開発	10.2 済	12.1	
57	湊川中央周辺 (ハートフル湊川)	兵庫区 荒田町4丁目		148	共同	再開発	10.7 済	12.3	
58	松本6丁目中	兵庫区 松本通6丁目	松本周辺	3	共同	小規模	10.11 済	11.4	完成 区画整理

図表10-3-11 共同建替・協調建替の進捗状況(2) (震災復興関係分/長田・須磨・垂水区)

(H11.9.1現在)

番号	地区名 (物件名称)	所在地	重点復興地域名	戸数	共同 協調	事業 手法	着工 (予定)	完成 (予定)	備考
59	海運町2丁目 (エヴァ・タウン海運)	長田区 海運町2丁目	新長田	40	共同	住市総	10.4 済	11.3 完成	区画整理
60	神楽町4丁目	長田区 神楽町4丁目	新長田	35	共同	住市総	11.1 済	12.1	区画整理
61	若松町11丁目南	長田区 若松町11丁目	新長田	47	共同	住市総	11.1 済	12.3	区画整理
62	水笠通3丁目 (エクセルシティ水笠公園)	長田区 水笠通3丁目	新長田	93	共同	住市総	10.12 済	12.7	区画整理
63	水笠通6丁目 (ヴェルデコート水笠)	長田区 水笠通6丁目	新長田	18	共同	住市総	11.3 済	11.11	区画整理
64	水笠通4丁目	長田区 水笠通4丁目	新長田	88	共同	住市総	11.3 済	12.10	区画整理
65	大道通5丁目	長田区 大道通5丁目	新長田	33	共同	住市総	11.5 済	12.10	区画整理
66	本庄4B (鷹取テラスハウス)	長田区 本庄町4丁目	新長田	10	協調	住市総	8.4 済	8.11 完成	
67	ライフコート二葉 (フロラシオン二葉)	長田区 二葉町2丁目	新長田	20	共同	住市総	8.3 済	9.2 完成	
68	本庄4C (カサベラ鷹取北館)	長田区 本庄町4丁目	新長田	14	共同	住市総	8.10 済	9.5 完成	
69	本庄4A (カサベラ鷹取南館)	長田区 本庄町4丁目	新長田	24	共同	住市総	9.1 済	9.10 完成	
70	若松町10丁目 (シャレード若松)	長田区 若松町10丁目	新長田	8	共同	住市総	9.10 済	10.6 完成	区画整理
71	腕塚4 (フェニーチェ神戸)	長田区 腕塚4丁目	新長田	45	共同	住市総	9.1 済	10.7 完成	
72	日吉町6丁目 (バル鷹取)	長田区 日吉町6丁目	新長田	26	共同	住市総	9.11 済	10.11 完成	区画整理
73	御屋敷通1丁目 (東急ドエル・アルス御屋敷通)	長田区 御屋敷通1丁目	新長田	99	共同	住市総	10.1 済	11.9	区画整理
74	若松町11丁目北	長田区 若松町11丁目	新長田	68	共同	住市総	11.1 済	12.3	区画整理
75	御蔵通5丁目	長田区 御蔵通5丁目	御 菅	11	共同	住市総	11.1 済	11.12	区画整理
76	御蔵通4丁目	長田区 御蔵通4丁目	御 菅	22	共同	住市総	11.4 済	12.3	区画整理
77	御屋敷通5丁目 (ワコーレシャロウ御屋敷通)	長田区 御屋敷通5丁目	新長田	73	共同	住市総	11.3 済	12.9	区画整理
78	まゐふる・おおみち (まゐふる・おおみち)	長田区 大道通3丁目	新長田	32	共同	住市総	7.11 済	8.11 完成	
79	五番町8丁目 (ヴィヴ・ラ・サンク)	長田区 五番町8丁目	長田大開駅周辺	63	共同	優 建	10.6 済	11.8 完成	
80	宮川町4丁目 (ルネ神戸宮川町さくら坂)	長田区 宮川町4丁目		108	共同	優 建	8.10 済	9.12 完成	
81	長田総合ビル (ワコーレ長田総合ビル)	長田区 四番町7丁目	長田大開駅周辺	49	共同	優 建	8.12 済	10.3 完成	
82	四番町1丁目 (ビエント上沢)	長田区 四番町1丁目	長田大開駅周辺	52	共同	優 建	9.5 済	10.7 完成	
83	二番町1丁目 (ツイン大開1号館)	長田区 二番町1丁目	長田大開駅周辺	109	共同	優 建	9.12 済	11.3 完成	
84	長田中央市場 (カサベラセントラルプラザ長田)	長田区 六番町8丁目	長田大開駅周辺	79	共同	優 建	9.10 済	11.3 完成	
85	荻藻通4丁目	長田区 荻藻通4丁目	真野	6	共同	密 集	9.10 済	10.3 完成	
86	六番町3丁目	長田区 六番町3丁目	長田大開駅周辺	38	共同	密 集	10.12 済	12.3	
87	二番町1丁目東 (ツイン大開2号館)	長田区 二番町1丁目	長田大開駅周辺	4	共同	密 集	9.12 済	10.9 完成	
88	真野・東尻池町7丁目立江 (東尻池コート)	長田区 東尻池町7丁目	真野	18	共同	密 集	8.10 済	9.8 完成	
89	六番町2丁目	長田区 六番町2丁目	長田大開駅周辺	20	共同	密 集	11.5 済	12.3	
90	水笠6丁目北	長田区 水笠6丁目	新長田	3	協調的	小規模	10.9 済	10.12 完成	区画整理
91	水笠6丁目南	長田区 水笠6丁目	新長田	4	協調的	小規模	10.9 済	11.2 完成	区画整理
92	海運町3丁目	長田区 海運町3丁目	新長田	2	協調的	小規模	9.3 済	9.8 完成	区画整理
93	大橋10丁目	長田区 大橋10丁目	新長田	4	協調的	小規模	9.8 済	9.12 完成	区画整理
94	千歳町4丁目 (グリーンレジデンス須磨)	須磨区 千歳町4丁目	新長田	35	共同	住市総	10.6 済	11.6 完成	区画整理
95	大田町1丁目南 (ドリーム須磨)	須磨区 大田町1丁目	新長田	15	共同	住市総	10.10 済	11.6 完成	区画整理
96	大田町1丁目北 (ラヴィール須磨)	須磨区 大田町1丁目	新長田	24	共同	住市総	10.11 済	11.10 完成	区画整理
97	戎町3丁目 (アネスト恵比寿)	須磨区 戎町3丁目		30	共同	優 建	9.3 済	10.11 完成	
98	舞子公園駅北地区	垂水区 舞子台1,2丁目		154	共同	再開発	11.9 済	14.3	

合計	98地区	4,441戸	住市総	40地区	1,338戸
内、着工済	95地区	4,229戸	優 良	28地区	1,511戸
内、完成済	70地区	2,368戸	密 集	11地区	234戸
			再開発	8地区	1,285戸
			小規模	10地区	47戸
			その他	1地区	26戸

5. 住宅再建の情報提供、専門家派遣

(1) 復興住宅メッセ

震災直後、すまいの再建については、融資・税制・法律相談などにはじまり、住宅建設の工法の検討、工務店の選択、建設費の妥当性など、市民の住まいの再建には多様な課題が山積みであった。行政側では仮設住宅・公営住宅に始まる直接建設による公的住宅の供給と、優良建築物等整備事業や住宅市街地総合整備事業などの補助制度を用意していたが、民間住宅の個々の再建相談に応じるための体制は十分用意されていなかった。

しかしながら、失われた市民の住宅ストックの再建は膨大な量であり、それも緊急に取り組みなければならない。この隙間を埋めたのが、住宅復興メッセである。

① 復興住宅メッセに求められたものは以下のような項目であった。

ア. 実際の建設に係る相談に応える実務相談ができる組織であること。相談体制としては、総合住宅相談所が神戸で2ヶ所設置されたが、それらはあくまでも相談組織であった。しかし、市民が求めているのは、実際にどのような建物が建設可能なのか？その費用は？安心して任せられる工務店は？現実にどんなものが出来るのか？などである。

イ. 建築士・税理士・弁護士等のスタッフをそろえ、多様な相談に応え、実行可能で適切な見積りを提出できるシステムであること。

ウ. 無秩序な住宅再生を予防し、良好なまちづくりを誘導する共同化・協調化についても、相談・誘導・企画提案をできる体制であること。

エ. 特化した専任の体制であること。被災マンションの再建にあたっては、技術上・法律上の諸問題が複雑にからみ、一般的な相談ではとても対応できない。

オ. メーカーから提案のある輸入住宅の評価、適正化、普及の窓口であること。

カ. 震災後、事業承認された再開発事業や土地区画整理事業などと連携をとり、事業の

進捗にあわせ、住宅再建の円滑な進捗を図る窓口であること。

② 基本方向

震災復興住宅緊急整備3か年計画にもとづき、震災によって失われた住宅ストックの再生のうち、主に民間住宅の復興を促進するために設置する。

③ 会場・施設の概要

<開催期間>

平成7年6月～平成10年3月

<事業主体>

- ・主催：神戸市、神戸市住宅供給公社
- ・後援：建設省、住宅金融公庫大阪支店
- ・協力：民間住宅・建築関係10団体
- ・協賛企業：住宅メーカー、地元工務店、デベロッパー、総合建設会社、住設機器メーカー等

<会場>

ア. 相談会場（第1会場、中央区磯上通）

○すまいの総合相談

- ・建築、法律、融資、税務に関して専門家が相談

○土地活用相談

イ. 住宅展示会場

○モデルハウスコーナー

（第2会場、中央区八幡通）

- ・狭少間口3階モデルハウス群（第1モデル）

○相談ブースコーナー

（第3会場、中央区八幡通）

ウ. 現地モデルハウス

○下町会場（兵庫区東出町）、新長田会場、鷹取モデル

- ・下町での住宅再建のモデルハウス提案

④ 期間中の総来場者数：51,214組

(2) こうべすまい・まちづくり人材センター

平成7年7月7日に「こうべすまい・まちづくり人材センター」による専門家派遣制度を創設した。これはマンションの建替や、住宅の共同化といった住宅再建における、関係権利者の合意形成への支援を行うものである。

住宅建設やまちづくりに係わる制度や法律等は複雑な上に専門性、技術性が高いため、専門

共同・協調化住宅の分布



家の支援なしには問題の十分な理解が得られない。また、住宅再建のプロセスで大きな意味を持つ初動期において住民の意向集約、問題点の整理を図り、事業化へとつなげていくためには専門家の果たす役割は大きなものがある。

① 人材センター事業の概要

ア. アドバイザー派遣

地元からの要請に応じて、すまい・まちづくりの初動期の勉強会に登録専門家（コンサルタント、弁護士等）をアドバイザーとして派遣し、住民が主体的に「すまい・まち」の復興に取り組む上で必要となる基本的な知識や情報を提供したり、権利者相互の意思疎通が進むよう支援することを内容としている。

イ. コンサルタント派遣

地元権利者からの求めに応じて、登録専門家を地元へ派遣し、基本構想や基本計画案等の策定作業を通して事業化へ向けての問題点を抽出し、解決の方策を見つけていく手助けをするとともに、権利者相互の情報の伝達や権利者間の合意形成が円滑に進むように助力することをその内容としている。

② 専門家派遣制度の実績

ア. 登録専門家

各方面の専門家約300名を登録しており、その内訳は、コンサルタント、弁護士、司法書士、公認会計士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、税理士等である。

イ. 専門家派遣件数

第21章第20節2. 参照。

ウ. 専門家派遣の効果

派遣効果を的確に示す指標はないが、派遣事例のうち少なくとも建築物の共同化の約60%、マンション再建の約90%については竣工または着工もしくは事業化の見通しがたつ状態になっており、非常に高い事業化率を示している。

(3) 住宅再建ヘルパー制度と住宅再建相談所

全市的に住宅再建が進むなかで、高齢等で住宅の再建に係る各種の課題解決、手続き、契約等を自らの力だけで行うことが困難なため、住宅の再建をあきらめていたり、又は迷っている

土地所有者等（借地権者を含む）がみられた。それらの市民を個別具体的に支援していくことを目的に平成9年12月から住宅再建ヘルパー制度が施行された。また西部地域での住宅再建が遅れている状況にあることから平成10年4月より長田区水笠通4丁目に住宅再建相談所を設置し、窓口相談に応じるとともに住宅再建ヘルパー派遣の活用を図っている。さらに、高齢・低収入などの理由のために他の融資制度の活用では住宅の再建が困難な土地所有者等の住宅再建を支援するために、神戸市住宅供給公社が自力住宅再建支援事業を平成10年4月より実施している（前掲本節2. (4)）。

① 住宅再建ヘルパー派遣の事業概要

ア. ヘルパーの登録資格

建築士、弁護士等の資格を有する専門家や住宅再建に関する相談等の実績のある者で、資金計画（融資制度、利子補給制度）、借地権の関係、建築計画と建築基準法等についての相談及びアドバイスが可能な者。

イ. 派遣の種類

(ア)「相談会派遣」

まちづくり協議会等の住宅再建を支援する団体等が「住宅再建相談会」を開催する場合に、相談員として住宅再建ヘルパーを派遣する。

(イ)「個別派遣」

個別に住宅再建ヘルパーを派遣する。

② 派遣実績

ア. 派遣実績は図表10-3-13のとおりである

イ. 具体事例

(ア) 本人の年収だけでは融資を受けることができなかった者がヘルパーのアドバイスにより遠隔地で暮らしている子供と相談し公庫の親孝行ローンを利用することで再建できた。

(イ) 住宅金融公庫だけでなく国民金融公庫や県の生活再建支援融資、高度化融資など他制度との組み合わせにより再建できた。

(ウ) 工務店との契約トラブルが解決できた。（別の業者に発注）

(エ) 既存の債務があり抵当権を抹消できず、追加融資が受けられなくて再建できないと

された事例であるが、ヘルパーとの綿密な相談により同居家族（長男）の収入を連帯債務者として合算し返済能力を上げ、神戸市住宅供給公社の自力再建支援事業により土地代で既存債務を返済し、割賦返済を利用することにより再建できることになった。

この他にも3件、公社の自力再建支援事業の土地付き再建分譲型で採択されつつある。

(オ) 80歳代の高齢者で現在はリハビリ病院に入院中であるが、退院後の介護等の生活設計を親族とともに考えながら、自力再建事業の定期借地を利用することを検討し、再建することとなった。

(4) 総合住宅相談所

住宅復興を支援するため、区市町の連携を保ちながら財産問題、建築技術、まちづく等に関

する各種相談や区市施策、融資相談及び各種情報の提供等、住宅宅地に関する問題の解決が可能となる総合的な相談窓口を、市内4カ所設置した。実施主体は、(財)兵庫県住宅建築総合センターである。

① 業務内容

ア. 一般相談員による相談

住宅融資や公的助成制度の情報提供

イ. 専門相談員による相談

次のような専門的相談に応じている

- ① 借地借家等に係わる法律相談に関すること
- ② 建築基準法等の法令及び建築技術に関すること
- ③ マンションの建物診断及び管理組合の運営に関すること
- ④ 宅地防災技術に関すること
- ⑤ 住宅土地に係わる税に関すること

図表10-3-12 復興住宅メッセの来場者（組）数実績

会場名	7年度	8年度	9年度	合計	開催期間
第1会場	10,775	6,421	2,656	19,852	H7.6～H10.3
下町会場	—	341	—	341	H8.6～H9.3
新長田会場	—	328	558	886	H8.9～H10.3
第1モデル	197	1,768	446	2,411	H8.3～H10.3
鷹取モデル	—	—	152	152	H9.6～H9.12
第2会場	6,594	7,264	3,684	17,542	H7.11～H10.3
第3会場	4,792	3,503	1,735	10,030	H7.9～H10.3
合計	22,358	19,625	9,231	51,214	

図表10-3-13 住宅再建相談所・ヘルパー派遣の活動実績

(1) 平成10年度

	窓 口			ヘルパー 派遣	まちづくり協議会		区役所相談会			特別 相談会	月別計
	来場者	電話	小計		地 域	来場者	場 所	来場者	相談会		
4月	48	28 (架電)9	85	5	御菅3・4(役員会) 御菅3・4(総会)	17 100					207
5月	38	15 (架電)15	68	3	六甲道駅西地区	30				6	107
6月	23	19 (架電)25	67	8	野田北部 水笠3丁目	2 40	長田(CA)	10	10		127
7月	28	20 (架電)38	86	13			長田 灘	15 18	13 7		132
8月	30	12 (架電)50	92	24			兵庫	14	10		130
9月	31	14 (架電)36	81	14	細田・神楽(役員会)	20					115
10月	37	28 (架電)9	74	20			中央 東灘 須磨	7 8 6	2 7 3		115
11月	25	28 (架電)6	59	7	御菅3・4相談会22日 御菅3・4相談会28日	22 6					94
12月	15	18 (架電)19	52	1							53
1月	33	68 (架電)11	112	2			長田(CA)	10	10		124
2月	39	54 (架電)19	112	21	御菅相談会27日 御菅相談会28日	10 18	長田 兵庫 灘	7 8 3	5 6 3		179
3月	67	74 (架電)2	143	12			長田 兵庫 灘 東川崎	3 4 6 10	1 4 5 10		178
合計	414	617	1,031	130		265		132	99	6	1,564

(2) 平成11年度(4～8月末)

	窓 口			ヘルパー 派遣	まちづくり協議会		区役所相談会			特別 相談会	月別計
	来場者	電話	小計		地 域	来場者	場 所	来場者	相談会		
4月	33	51 (架電)5	89	10							99
5月	33	25 (架電)0	58	3	細田神楽まちづくり 協議会	25	長田ビフレ 相談会5/4 長田ビフレ 相談会5/5	4 6	4 6		96
6月	38	56 (架電)1	95	7	灘中央建築相談会	5					107
7月	37	69 (架電)7	113	6			長田CA 灘 長田 兵庫	5 3 5 5	5 3 5 5		137
8月	20	23 (架電)1	44	15							59
合計	104	138	339	41		30		28	28	0	498

※ CA…コミュニティアーキテクト

ヘルパー登録	41名
--------	-----

6. 規制緩和

甚大な被害を受けた既成市街地では震災前から、狭小宅地と老朽住宅が密集する、いわゆるインナー問題を抱え、建替えの困難さは以前から指摘されていたところである。

市民生活の基盤である住宅及びその他建替えを余儀なくされた建築物の中には、現行基準に適合せず、元通りの建物を建築できない、いわゆる既存不適格建築物が多数あり、これら建築物の再建にどう対応していくかが建築行政の課題として大きくクローズアップされた。

一方で、早急に工事着手するために急増するであろう確認申請書の処理にどう対処するか等の問題も抱え、これら緊急の課題に対応するため、各種申請に係る震災特例の緩和措置をいち早く公表し、市民の理解と協力を得ることとした。

(1) 基本要件

緊急かつ臨時的な措置という観点から、被災建築物の再建の場合であって、震災の日から3年間に限り適用することとした（その後、再建の支援を継続するために、2年間の延長を行っている）。

(2) 建築確認申請に関する措置

① 戸建住宅の接道規定

敷地と道路の関係について、いわゆる「ただし書き」が適用できる範囲を拡大した。密集市街地における適用件数は多数にのぼった。

② 共同住宅、長屋の接道規定

県条例による接道規定について、「ただし書き適用」の範囲を拡大した。

③ 用途不適格建築物の建替え

改築となる場合の考え方を明確にした。工場等の再建にあたり、用途不適格であっても従前と同規模の建替えが容易になった。

④ 建ぺい率の緩和

狭小な敷地では、一定の住宅を確保しようとすると建ぺい率制限がネックとなるケースが多い。現行法上は建ぺい率に関して特段の緩和規定が設けられていないため、一定のルールを定めた地区については、角敷地の適用を

敷地単位から街区単位に拡大した（インナー長屋改善制度の適用）。

⑤ 日影規制の緩和

建物の形態等、一定のルールを定めた地域では日影規制を適用しないことができることとした。

⑥ 位置指定道路の基準緩和

復旧のために道路の位置指定を受けなければならない場合、土地の状況によりやむを得ない場合は隅切り等の設置を要しないこととした。

(3) 許可申請に関する措置

① 仮設建築物の取扱い

復旧のために再建する建築物についても仮設建築物の取扱いを可能とする。

② 仮設住宅の取扱い

復興事業区域内においては、住宅についても仮設建築物の取扱いを行うこととした。

③ 日影規制・用途不適格許可の取扱い

裁量によって判断することができる許可の取扱いにあたっては弾力的に運用することを表明した。

④ 震災復興型総合設計制度の創設

容積率の既存不適格建築物に対して、制度の適用要件を緩和し、従前面積の確保を容易にした（マンション再建の支援）。

⑤ 総合設計制度の拡充

インナー地域において共同化や住宅供給を支援するために、適用する最低敷地面積を小さくするなど、制度要件を緩和した。

(4) 条例による届出に関する措置

① 共同住宅に付置する駐車場台数

従前戸数以内の再建の場合、付置義務台数を現行基準から緩和した。

② 付置義務駐車場の敷地外設置の緩和

店舗等の再建にあたり、付置義務台数を一定割合敷地外に設けることを認めた。

(5) その他の緩和措置

① 申請等の手数料の免除

建築確認申請をはじめ許可申請その他の申

請手数料をり災証明書を添付することで免除し、被災者の負担軽減を図った。

(6) 課題

これらの緩和策は個々の再建を支援するものと捉えるべきで、復興にむけてはまちづくりや市街地整備上の観点から支援策を展開していく必要がある。

地域ごとに抱える課題に適切に対応していくためには、地元が描く将来像と併せて、地域の特性を的確に捉えた上で建築基準法上の制度、手法を適用する必要がある。

震災後には一定の地域ではインナー長屋改善制度による建ぺい率緩和やまちなみ誘導型地区計画等の緩和型の制度手法によるまちづくりが進められているところもあるが、市街地整備に関しては地域特性をふまえた建築規制の合理的かつ効果的な運用の仕組みづくりが必要である。この方向性については、既に、神戸市住環境審議会による答申「地域特性を踏まえたすまい・まちづくりのあり方と当面の施策展開について（平成11年2月）」において示されている。この中で提案されている「近隣住環境計画制度」は、インナー長屋改善制度を拡充し、インナーシティだけでなく全市を対象に、また、地区レベルだけでなく、「向こう3軒両隣」などのより小さなまとまりから建築規制の弾力的運用を行おうとするものであり、地域特性を踏まえたすまい・まちづくりの一層の推進を図るための主要な施策の1つになると考えられる。

7. 建築確認申請に係る消防用設備等同意事務の迅速化と一部基準緩和措置

(1) 震災後の建築確認申請の動向

震災後、街の復興のため倒壊又は焼損した建築物の再建の動きが活発となり、それに伴う建築確認申請が急増した。消防局でも確認申請時に防火に関する事項について、専門的な知識、経験をもって審査指導する消防同意事務を行うこととなるが、この同意件数についても当然確認申請件数の増加に伴い図表10-3-14のとおり増加した。

そこで、市民の住まいの復興を早める必要があるため、建築物を迅速に再建するための各種の対応策が消防局でも検討された。

図表10-3-14 震災後の消防同意件数の推移

	建築同意件数（倍数）		
	総 数	一般住宅	業務建物
平成6年	5,982	3,584	2,398
平成7年 （倍数）	23,292 (3.9)	16,683 (4.7)	6,609 (2.8)
平成8年 （倍数）	13,952 (2.3)	8,608 (2.4)	5,344 (2.2)
平成9年 （倍数）	8,835 (1.5)	5,186 (1.4)	3,649 (1.5)

(2) 消防同意事務の支援対応策

消防局では、極めて高い増加傾向にある消防同意事務を適正に執行することは勿論、更に事務改善を進めるため、同意事務の迅速化等のため次の対応策を行うこととし、建築確認を行う住宅局と密接な連携を取りながら、従前の消防同意体制を見直すこととした。

① 重点施策化

消防同意事務の迅速化を消防局重要施策とし、他の事務に優先して実施した。

② 審査期間の短縮

仮設住宅、一般住宅及び建築設備（エレベーター）については消防局で一括審査することとし、その他の建築物については、決裁区分を見直し消防署の権限を拡大することで審査期間を迅速化した。

③ 一般住宅の審査事務要員の強化

平成8年8月から各署から1名応援（平成8年4月1日まで継続）、嘱託職員1名増強（現在も継続）した。

④ 共同住宅の建て替え基準の緩和

共同住宅については、震災後の復旧のための建て替えについては、旧基準を適用することができる等の緩和措置を創設した。

(3) 対応策の効果と問題点

① 効果

審査期間は一般住宅で2～3日間、その他の

建築物では4～5日間短縮することができた。

再建築する場合条件の厳しい旧市街地の被災建物（十数件）が共同住宅の建て替え基準を適用することで再建（現在建築中のものを含む）することが可能となった。

② 問題点

震災後の最も申請件数の多かった時期に、各市からの応援体制等の対応が取れず、現職の市消防職員のみで対応しなければならなかったため事務処理に苦慮した。今後は消防活動以外の消防同意事務等についても、住宅局で行った他都市の応援職員による対応と同様に他都市等の応援体制が迅速に取れるよう対策を考える必要がある。

第4節 民間宅地擁壁の復旧

1. 被災状況

阪神大震災で擁壁、石垣等が被災した民間宅地について、市民通報を基に市職員が住都公園職員、コンサルの協力を得て、約5,000宅地を現地調査した結果、約3,200宅地について比較的被害が大きいと認められた。

そのうち、補修の要ありとして宅地造成等規制法に基づき、1,918宅地に改善勧告・要請をおこなった。

被災の特徴としては、被災宅地の大部分は宅地造成等規制法が施行された昭和39年以前に造成された石積み擁壁であった。

これらの被災宅地については、神戸市自ら施工した「応急復旧」及び「民間宅地災害関連緊急傾斜地崩壊対策事業」等の直接支援や、補修工事に対する融資・補助制度等の支援制度により、早期復旧を図った。

2. 支援制度

民間被災宅地に対する各種公的支援制度として、次のものがある。なお、融資制度を除き、震災復興の特例措置として新たに創設されたものである。

(1) 直接的支援

① 民間被災宅地応急措置【7年度事業】

- ・工事内容：応急的な仮復旧工事



写真10-4-1 被災した民間宅地（垂水区）



写真10-4-2 被災した民間宅地（垂水区）

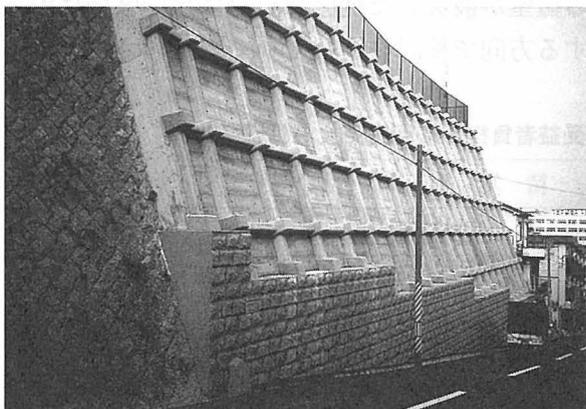


写真10-4-3 同上（民間宅地擁壁復旧事業完了後）

仮排水工、崩土及び被災擁壁の除去及び切土、崩壊防止ロックネット土留め柵工事、その他の必要最小限度の工事

- ・ 所得要件：世帯合計所得額 2,200千円（1人）～6,500千円（4人）
- ・ 事業主体：神戸市
- ・ 実績：418宅地 245百万円

② 災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業（民間宅地擁壁復旧事業）【7年度事業】

- ・ 採択要件：
 - ア. 人家5戸以上又は公共的重要建築物・施設に著しい被害を及ぼす恐れがある場合
 - イ. 急傾斜地 H=10m以上（周辺住民に二次的被害を及ぼす恐れがある場合 H=3m以上）
 - ウ. 事業費6百万円以上
 - エ. 急傾斜地崩壊危険区域の指定
- ・ 事業主体：兵庫県
- ・ 実績：516宅地（うち勧告・要請345宅地）

7,463百万円

- ③ 道路災害復旧事業【7年度事業】
 - ・ 道路保全上必要かつ二次災害の恐れのある擁壁
 - ・ 完了後は道路区域に編入（寄付）
 - ・ 事業主体：神戸市
 - ・ 実績：22宅地（うち勧告・要請18宅地）
- 110百万円

(2) 間接的支援

- ① 神戸市既成宅地防災工事貸付金
 - ・ 対象は全市域
 - ・ 改善命令、勧告、要請を受けた宅地の擁壁
 - ・ 工事費の範囲内、5百万円限度
 - ・ 件数 71件（H11.8末）
- ② 住宅金融公庫宅地防災工事資金融資
 - ・ 対象は宅地造成工事規制区域
 - ・ 改善命令、勧告を受けた宅地擁壁
 - ・ 工事費の9割又は10,300千円のいずれか低い額
 - ・ 件数 27件（H11.8末）
- ③ 宅地防災工事融資利子補給（基金事業）
 - ・ 対象は公庫及び神戸市の宅地防災工事の融資を受けた者（H7～11年度受付分）
 - ・ 当初5年間 3%以内（実質無利子）
 - ・ 6～10年目 1% の利子を補給する。
 - ・ 件数 98件（H11.8末）
- ④ 被災宅地二次災害防止対策事業補助金（基金事業 H7～11年度）
 - ・ 融資を受けられない個人
 - ・ 改善命令、勧告、要請を受けた宅地の擁壁
 - ・ 工事費5百万円限度に助成
 - ┌ ～3百万円の部分 1/2
 - └ 3百万円～5百万円の部分 3/4
 ⇨補助限度額 3百万円
 - ・ 件数 138件（H11.8末）
- ⑤ 被災宅地二次災害防止緊急助成金（基金・神戸市事業 H10～11年度）
 - ・ ①②等の融資を受けられない個人
 - ・ 改善命令を受けた宅地の擁壁
 - ・ 被災宅地以外に処分可能な資産を保有していない者
 - ・ 10年間転売禁止

第5節 私道・民間防犯灯の復旧

1. 私道の復旧助成

市全体の復興のためには、公道と相まって市民の身近な生活基盤である私道の復旧が不可欠である。しかしながら、私道は、公道と異なり行政が直接復旧することは困難であり、市民自らの復旧に委ねることになるが、被災による経済負担等から早期かつ完全な復旧が期待できない状況である。このため、私道の早期回復に資することを目的として、阪神・淡路大震災復興基金とともに新たな制度を創設し、市民が実施する私道の災害復旧工事に対して、一定の要件のもとに工事費の一部を助成することとした。

(1) 制度の概要

① 実施期間

平成7年9月1日から平成12年度末（当初9年度末）までの時限措置

② 要件

助成対象の私道は、震災により災害復旧工事が必要となった次の各号に該当する私道。

- ・幅員が概ね2m以上
- ・不特定多数の住民が利用していること。
- ・公道または私道に接しており、行き止まりでないこと。
- ・関係権利者の施工承諾及び当該私道を今後も一般交通の用に供する誓約が得られ、かつ関係住民の総意をもって災害復旧工事の要望があること。

③ 対象工事

公共土木施設災害復旧（原形復旧）工事に準拠した工事とする。

④ 助成額

本市設計・積算基準により算出された上記工事費の6分の5（震災復興基金による助成を一部含む）に相当する額とする。

(2) 事業期間の延長並びに事業計画の見直し

平成9年度後期に入っても助成の申し出が増

加し続け、当初の事業期間には到底終息しない状況となった。特に、灘、兵庫、長田、須磨の各区の申し出が多く、引き続き申し出件数の増加が予想された。また、事業の直接の窓口である建設局各建設事務所には、市民から事業期間の延長についての強い要望が寄せられ、市議会からも事業延長の要望が出された。

本助成制度の利用にあたって、地元住民は私道の複雑な権利関係の調査、調整や地元負担額の合意形成に相当の時間を要しており、この面からも制度の延長により調整時間の確保を図る必要がある。

また、当初の事業計画（事業延長25km・事業費25億円）は、山麓部を中心とした震災直後の緊急調査に基づき想定したものであるが、申し出状況は、これを大幅に上回っており、計画の見直しが必要となった。

申出書承認件数の推移をもとに今後の必要な事業期間及び事業費を検討し、平成10年3月に事業期間を平成12年度まで3年間の期間延長するとともに、事業計画を延長60kmに、事業費を40億円に見直した。

しかし、平成10年度に入っても、上記の予想を超えて、申し出件数は増え続け、再度、事業計画を延長72km、事業費50億円に見直した。

図表10-5-1 私道災害復旧工事助成実績（交付決定）

	件数	延長(m)	市助成額(千円)	基金補助額(千円)
平成7年度	41	3,211	118,653	50,851
平成8年度	190	13,447	458,662	196,569
平成9年度	250	17,086	759,898	325,670
平成10年度	179	13,286	602,224	258,096

※市助成額は事業費の7/12、基金補助額は事業費の1/4

2. 「光のまち神戸」の復興

－民間防犯灯復旧助成制度の創設－

神戸市では、昭和39年から「光のまち神戸」運動を市民とともに展開している。この運動は、夜間の交通の安全と犯罪の防止を目的に、市内の街路灯を増やし、明るく住みよいまちづくりを進めようとスタートした。

その内容は、行政（道路管理者）においては、一般街路灯や道路照明灯の計画的な整備を進め、

一方自治会など地域の活動団体に対しては、私道などに設置する防犯灯の設置費や電灯料金の一部を助成しようとするものである。

この運動の結果、発足当時1万灯余りであった街路灯が、震災前には12万9千灯と飛躍的なスピードで整備された。

しかし、先の阪神淡路大震災はこれら街路灯にも多大の被害を与え、多くのまちの灯りが消失した。

そこで、道路管理者は「光のまち神戸」復興計画を策定し、緊急的にこれら街路灯の復旧を急ぐとともに、民間街路灯についても、阪神・淡路大震災復興基金の協力のもとに、新たな復旧助成制度を創設し、官民協力して「光のまち神戸」の復興に取り組んでいる。

民間防犯灯復旧助成制度の概要と復旧実績は以下のとおりである。

図表10-5-2 民間防犯灯復旧助成制度の概要

目 的	震災により被災した、地域の自治会等が設置・管理していた民間防犯灯の早期復旧を促進するため、復旧費の一部を助成することにより「光のまち神戸」を再現する。
復旧計画灯数	2,000灯
対 象	(1) 助成対象者 被災した街灯を維持管理していた団体で、地域の住民等が組織するもの。 (2) 助成対象街灯 ① 道路を照明するもので、独立柱のもの、又は電柱等に添架したもの。 ② 広告等を添架した街灯、又は営業用に供している街灯以外のもの。 ③ 1基が40ワット（蛍光灯は20ワット）以上。 ④ 平成6年度に「神戸市街灯助成金交付要綱」に基づいて助成を受けていた街灯であること。
助 成 額	修理・更新に要する経費 (1) 添架式 助成率……5/6（市2/3：基金1/6）以内 限度額……12,500円（市10,000円：基金2,500円） (2) 独立式 助成率……3/4（市1/2：基金1/4）以内 限度額……44,100円（市29,400円：基金14,700円）
事 業 期 間	平成7年度～12年度。 当初平成7年度から9年度。 平成10年3月に平成12年度まで延長。

図表10-5-3 民間防犯灯復旧助成実績

上段：添架式 下段：独立式

区 別	平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度		合 計	
	団体数	灯 数	団体数	灯 数	団体数	灯 数	団体数	灯 数	団体数	灯 数
東灘区	6	15	10	12	5	7	1	1	22	35
		4		8		1		0		13
灘 区	0	0	11	17	12	29	6	8	29	54
		0		10		12		3		25
中央区	2	1	3	3	3	34	3	5	11	43
		1		2		1		0		4
兵庫区	20	38	19	19	14	24	6	5	59	86
		34		20		3		6		63
北 区	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0		0		0		0		0
長田区	66	175	82	211	50	150	36	49	234	585
		37		55		15		19		126
須磨区	12	32	6	7	7	30	2	1	27	70
		10		2		9		2		23
垂水区	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0		0		0		0		0
西 区	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0		0		0		0		0
合 計	106	261	131	269	91	274	54	69	382	873
		86		97		41		30		254