

# 区分所有法制研究会

神戸市

令和3年7月30日



# 阪神・淡路大震災における神戸市の主な動き

平成7年1月17日 阪神淡路大震災

## ★平成7年3月24日 被災マンション法公布

●平成7年4月 神戸市震災復興総合設計制度（既存不適格建物の救済）

●平成7年1月28日 被災建築物の公費解体方針決定（平成8年3月末まで）

●平成7年7月補正予算 優良建築物等整備事業の特例措置  
（区域面積等の採択要件の緩和、補助率の特例（2/3→4/5）、共同施設整備費の特例算定）

●平成7年2月 神戸市震災復興住宅特別融資

●平成7年7月 被災マンション建替支援利子補給事業（復興基金）

●平成7年12月 被災マンション共用部分補修支援利子補給制度（復興基金）

●平成7年2月14日～（1カ月間）

神戸市分譲マンション補修建替登録相談センター 設置  
（建築、法律、居住者団体等の専門家のボランティアグループ）

●平成7年7月7日 専門家派遣制度（こうべすまい・まちづくり人材センター）  
（マンション建替等の合意形成（建替か補修かを検討する場合も含む）を伴う計画策定支援）

●平成7年6月～平成10年3月 復興住宅メッセ

# 震災による市内マンションの被災状況と課題

## ■震災による市内被災マンション※

	被災マンション数 ※	解体		補修
		再建	非再建（更地）	
神戸市	70	54	3	13

※：兵庫県や神戸市に相談のあった被災マンション数

出典：被災マンション再建のあゆみ（平成24年3月）編：兵庫県整備部まちづくり局

## ■当時の主な課題

### 1) 合意形成

被災（避難）状況下  
時間的・経済的・精神的余裕のない状況  
個別の事情（抵当権、年齢、資金負担力など）  
復興支援施策の活用期限

### 2) 既存不適格物件

従前区画数の確保  
民間事業者が参画しにくい条件  
（保留床の確保が困難など事業採算性の乏しさ）

# 建替事業が長期した被災マンションの事例

## <建物概要>

場所	神戸市灘区
従前建物	昭和55年築、震災により全壊判定 住宅棟SRC造12階建、住宅178戸 延面積15,154㎡ 平均専有床面積約70㎡
従後建物	住宅棟SRC造12階建、住宅170戸 延面積20,588㎡ 平均専有床面積約85㎡
再建事業	優良建築物等整備事業
事業代行者	兵庫県住宅供給公社
事業実施期間	平成16年10月～平成20年9月
事業費 (工事費)	5,214百万円

## <経緯>

平成7年1月	被災（全壊判定）
平成8年9月	建替え決議臨時総会 否決 (140/178 < 4/5)
平成9年1月	建替え再決議臨時総会 可決 (148/178 ≥ 4/5)
平成9年4月	補修派が「建替決議無効確認請求訴訟」提起
平成11年6月	神戸地裁 一審「建替え決議有効」
平成12年7月	大阪高裁 二審「建替え決議有効」
平成15年6月	最高裁 訴え棄却「建替え決議有効」判決確定
平成16年10月	兵庫県住宅供給公社が事業参画
平成18年6月	既存建物解体工事着手
平成20年9月	建築工事完了

事業の長期化により、区分所有者の死亡や所在不明事案の発生都度、抵当権抹消の手続きに難航 → 事業が更に長期化（約13年）

# 被災マンションの速やかな復興のために

## 1) 関係法の整理・整合

### 例 被災マンション法 と マンション建替円滑化法

<大規模一部滅失>の場合、マンション建替円滑化法に基づく建替え決議を経てマンション建替組合による事業推進が可能

一方で

<全部滅失>の場合、被災マンション法による再建決議、その後の手法がない（マンション建替円滑化法の権利変換による事業手法が適用できない）

＝ 建物の被害状態にとらわれない何らかの仕組みが必要ではないか

### 例 被災マンション法 と 民法

<大規模一部滅失>した場合、被災マンション法に基づく**多数**で取り壊し決議

一方で 公費解体受付においては**全員合意**が必要となり、解体が実質進まない

＝ 被災マンションに関する法令の解釈等について整理の必要性

## 2) 諸施策の支援時期・活用期間

### 例 支援時期

震災当時、復興支援施策の打ち出し時期にバラツキ  
都度、区分所有者も行政も対応に奔走

＝ 支援施策を出来るだけまとめ、十分な検討時間を設ける必要性

### 例 活用期間

支援施策の活用期間が、事業検討に大きく影響  
(例：公費解体の受付期限が迫り十分な検討ができない)  
長期化した事例への対応も課題

＝ 被災マンション法の決議期間との連動・調整の検討

## ● 被災マンション復興への仕組み

＝被災マンション法における再建や売却決議後の手続きにおいて、その決議内容を着実に実現していくための仕組みが必要

## ● 被災マンション復興への行政の備え

建替事業に関する行政職員の経験不足・専門家不足  
(阪神・淡路大震災時は、全国から多数の支援者)

南海・東南海地震、首都直下型地震など広域災害時への備え

＝ 平時から適用法令の関係性・手続き・情報の整理