

都市型災害時における従前居住者用賃貸住宅の入居プロセスに関する研究

－ 阪神・淡路大震災復興土地区画整理事業地区（神戸市）の事例を通じて－

PUBLIC HOUSING SYSTEM WITH PRIORITY FOR FORMER RESIDENTS

AFTER A LARGE NATURAL DISASTER IN AN URBAN AREA

－ A case study of Reconstruct Land Readjustment Project areas in Kobe city after the Great Hanshin-Awaji Earthquake －

宮定 章*, 塩崎賢明**

Akira MIYASADA and Yoshimitsu SHIOZAKI

After the 1995 the Great Hanshin-Awaji Earthquake, the 11 areas with most severe housing damage were classified as Reconstruction Land Readjustment Project areas. For the 10,000 households of these areas, many who wanted to return to their former residential areas, Kobe City built 528 units of public housing with priority for people who lost their houses due to the Reconstruction Land Readjustment Project. However, by 1999 when they were constructed, only 405 households entered these units.

This study aims to evaluate why this number was not higher. The resulting main points are as follows. There was a lack of timely information for residents, which lead to many people moving to distant temporary housing and then public housing in other distant areas. For people who stayed in the former area, who built their own temporary housing, on stayed in small public housing nearby, they can receive timely information and participate in the planning process.

Especially renters were at a disadvantage, as most of them couldn't directly receive government information that land owners received.

Keywords : Great Hanshin-Awaji Earthquake, Reconstruct Land Readjustment Project, former residents, Public Housing for Disaster-hit Regions

阪神・淡路大震災, 復興土地区画整理事業, 従前居住者, 災害公営住宅

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

阪神・淡路大震災（1995）において、住宅 82,000 戸が、被害を受け、神戸市は、「神戸市震災復興住宅整備緊急 3 か年計画（1995 年 7 月）（以下、緊急 3 か年計画）」により、72,000 戸の新規供給を計画した^{注1)}。

被災し自力での再建が難しい居住者の中には、従前地区に公営住宅が建設して欲しい意向を示した者がいた^{注2)}が、阪神・淡路大震災の住宅復興は、単線型^{注3)}と呼ばれ、災害公営住宅の募集は、基本的に抽選であるため、被災者は居住地を選択できなかった。

特に、復興土地区画整理事業（以下、区画整理）は、土地・借地権所有者を対象とした面的事業であり、換地先が決まるまでに3ヶ年以上を要するため、住民（特に借家層）が、従前地区に戻ることは困難であると予想された^{注4)}。

神戸市は、区画整理により、良好な市街地整備を進めていくには、被災者の生活基盤である住宅復興の視点が不可欠であり、住宅政策との連携を図る観点から、区画整理区域を含む周辺市街地を住宅市街地総合整備事業（以下、住市総）区域とする措置をとり、事業に協力した従前居住者（借家人を含む）が優先入居できる従前居住者用賃貸住宅（以下、受皿住宅）等^{注5)}を計画した。

受皿住宅は、要綱事業であり、希望した対象者が必ず優先入居できる制度ではないが、地区内居住を選択できる可能性を持つ公的住

宅である。従前居住者の優先入居を要望したまちづくり協議会は、できるだけ多くの従前居住者が優先入居できるようにまちづくり活動を推進した。



図1 神戸市復興区画整理事業位置図（本稿の対象範囲）

1998 年 12 月～2000 年 3 月にかけて、区画整理地区 8 地区^{注2)}に 14 棟計 528 戸（全従前居住者 10,271 世帯の 5.0%）の受皿住宅が建設された。

受皿住宅は、要綱事業である住市総を基礎としているため、震災当初の建設戸数が決まっていなかった段階では入居対象者に確約できず、用地確保後の建設であるため建設時期が遅くなる。そのため、災害公営住宅に入居し、優先入居資格を失う者が出てきた。最終的に、優先入居された住戸は、405 戸（76.7%）であった^{注6)}。

* 阪神・淡路大震災まち支援グループ
まち・コミュニケーション 工博
** 立命館大学政策科学部 教授・工博

Machi-Communication Supporting for District in Hanshin-Awaji EQ, Dr. Eng.
Prof., Department of Policy Science, Ritsumeikan University, Dr. Eng.

このような、区画整理等面的事業と住宅事業の合併施行は、復興予算の関係^{注7)}や、復興時の特別な法が整備されていない現状では、今後の都市型大災害時にも計画されることが予想される。従前地区に戻る事を希望する被災者が、公的住宅で、極力従前地区へ戻れるような改善の糸口を示すことは、重要であると考え。

本稿の目的は、阪神・淡路大震災復興区画整理時の地区内再建における受皿住宅（公的住宅）の果たした役割とその入居プロセスの問題点を明らかにすることである。

1-2. 論文構成と研究方法

阪神・淡路大震災の災害公営住宅とコミュニティの関係を扱った先行研究として、兵庫県（2003年）^{注8)}等多数存在するが、都市型大規模地震被害を受けた区画整理事業区域内において、受皿住宅入居対象者の入居プロセスを対象とした先行研究は存在しない。

阪神・淡路大震災災害復興時の従前居住者用賃貸住宅制度の位置づけを把握するため、行政資料や法制度条文^{注9)}から建設の経緯を整理する。

受皿住宅に関する各地区のまちづくり提案や、その活動に至った経緯、その後の入居資格拡大の交渉の論点と経緯を把握するため、各まちづくり協議会（以下、まち協）のニュースや復興誌より、アンケート調査（連絡先把握率含む）や、受皿住宅に関する記述内容を調べ、各地区まち協関係者もしくはコンサルタント、行政担当者（当時）へ聞き取りを行った。

住宅復興過程における受皿住宅入居への時期的問題点を把握するため、単線型住宅復興（仮設住宅、災害公営住宅）の入居推移と、受皿住宅の入居推移を比較分析した。

受皿住宅毎に、実際の優先入居率を把握するため、受皿住宅入居後の市営住宅の一般募集要項を調べ、受皿住宅優先入居者数と募集時期を把握した。

優先入居に至る過程での問題点と入居者の属性を把握するため、入居対象者20人、（入居者10人、転出者（非入居者）10人）へインタビュー調査し、入居対象者の居住場所移動経緯、入居資格とその情報伝達経路等の分析を行った。

2. 阪神・淡路大震災時の受皿住宅建設の経緯

阪神・淡路大震災時の受皿住宅建設の経緯から、阪神・淡路大震災災害復興時の従前居住者用賃貸住宅制度の位置づけを把握する。

神戸市は、「神戸市震災復興緊急整備条例」を3年間の時限条例として制定（1995年2月16日）し、被災市街地と住宅の緊急整備を計り、災害に強い活力のある市街地形成と良好な住宅供給を目指した。条例では、甚大な被害を被った市街地のうち災害に強い街づ

くりを進める「震災復興促進区域」と、震災復興促進区域のうち特に緊急かつ重点的に街づくりを進める「重点復興地域」の二層制の地域指定をした。

この重点復興地域では、震災復興の土地区画整理事業や市街地再開発事業が施行（1995年3月17日都市計画決定）された。神戸市中西部の市街地を中心とする施行区域は、住宅再建の前提となる生活道路が未整備である上、狭小宅地上に老朽家屋が広範囲に連担する密集住宅地であった。良好な市街地整備を進めていくには、被災者の生活基盤である住宅復興の視点が不可欠であり、住宅施策との連携を図る観点から、神戸市は復興土地区画整理事業区域を含む周辺市街地を住宅市街地整備総合支援事業区域とする措置を採った（都市計画決定と同時に1995年3月17日大臣承認）。これにより、震災復興土地区画整理事業の施行に伴い、事業により住宅を失った者に対し、受皿住宅（従前居住者用賃貸住宅）の供給や共同建替などの再建支援について、同事業との合併施行として進めていくことができる枠組みが整備された。

住宅復興は、「神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画（1995年7月）」で、その後、「神戸の住まい復興プラン（1996年7月）」で供給計画された。その中で、受皿住宅は、公的住宅であるが、一般の公営住宅ではない、公共事業実施に伴い住宅を失う住宅困窮者のために供給する再開発系住宅として位置づけられた^{注10)}。

よって、入居者の決定は、事業上の観点から公営住宅と違い抽選せず選考で行われた。国の要綱で定める受皿住宅入居資格者は、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、の要件全てを満たす者であり、これらの中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受皿住宅では、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、神戸市が入居者の選考を進めた。公営住宅へ入居した者は、民間賃貸住宅居住者とのバランスを考え③住宅困窮者でなくなり入居資格を失った。

3. まち協の受皿住宅要望・対象者への支援活動

まち協が、従前居住者が受皿住宅へ入居できるように行ったまちづくり活動について、まちづくりニュースや復興誌、聞き取り調査から分析する。

具体的には、神戸市へ受皿住宅についての要望を出すに至った経緯、災害時の住民意向を把握する困難さ、まちづくり提案内容、提案後のまち協の動きについて把握する。

3-1. 受皿住宅の要望の経緯とまち協の役割

復興区画整理は、二段階都市計画によって進められた。神戸市は、

表1 各地区のまち協設立とアンケート調査結果と震災前地域状況

地区名	協議会設立日	協議会数	アンケート期日	回答率*6	回収率	回収数	配布数	震災前世帯数*7	地元公営住宅要望	まちづくり提案	借家率	借家*5
六甲道駅北	1995年11月5日	*2	8	1995年3月*4	29.7%	34.6%	537	1550	1810	1996年4月10日	48.3%	875
六甲道駅西	1995年3月26日		1	1996年6月	53.8%	56.1%	266	474	494	1995年11月24日	37.4%	185
松本	1995年5月7日		1	1995年9月	17.2%	26.0%	208	800	1206	1995年12月18日	61.2%	738
御菅東	1995年6月18日		1	1995年9月	77.3%	53.7%	428	797	554	28.0% 1996年4月16日	38.1%	211
御菅西	1995年4月23日		1	1995年9月	77.1%	52.3%	232	444	301	38.0% 1996年9月13日	61.1%	184
新長田北	1996年6月13日	*2	21						3267	1996年10月30日	35.7%	1166
鷹取東第一	1995年7月2日		1	1995年7月	38.8%	60.5%	351	580	905	62.0% 1995年9月12日 *3	35.9%	325
鷹取東第二	1996年2月25日	*2	10	1996年7月	22.5%	22.5%	390	1734	1734	34.7% 1996年10月25日	41.5%	720
計					23.5%	37.8%	2412	6379	10271		42.9%	4404

*1 空白はデータ無し。

*2 協議会が複数の場合、最も遅い設立日とした。

*3 鷹取東第一は、提案ではなく確認書提出。

*4 まち協設立前の「六甲の新しいまちづくりを考える会」が行ったアンケート調査。

*5 平成2年の国勢調査より、借家率を出している。

*6 回答率については、回収数/震災前世帯数

*7 震災前世帯数調査日は、都市計画課の区画整理資料より1995年1月。

3月17日の都市計画決定時点では、施行区域や骨格となる道路・公園などを決定するとどめた。その後、居住者や土地・建物所有者等が構成員となり各地区でまち協を組織した。区画整理事業地区内でのまち協の役割は、身近な生活道路や公園等について、住民との話し合いによる合意形成をはかり、意見を反映させた「まちづくり提案」を策定することであった。その提案を元に、神戸市は事業計画決定した。

実際、全ての地区のまち協が、生活道路や公園等の案だけに留まらず、まちづくり提案では、受皿住宅の建設（十分な戸数）と入居資格（事業に協力した従前居住者だけでなく、希望する全ての従前居住者が入居できるように）緩和を要望した（図3）。提案以前も、まち協は、受皿住宅に従前居住者が入居できるよう活動した^{注11)}。

なぜなら、まち協の会員には、自力再建の難しい零細地主や、民間賃貸が再建されても震災前に比べると家賃が上がり借ることが難しい借家人も含まれる。そのため、まち協は、受皿住宅を要望し、零細地主や借家人が戻れる案を考えないと、まちづくり提案の策定や組織の運営が難しかった。

地区	時期					
	1995	1996	1997	1998	1999	2000
六甲道駅北		提		着		入
六甲道駅西		提		着		入
松本		提	二		着	入
御菅東		提		着		入
御菅西		二	二	提	着	交
新長田北	二		提	着		入
鷹取東第一	二	提		着		入
鷹取東第二			提	交	交	着

○: ニュース発行 提: まちづくり提案 着: 着工 入: 入居開始 交: 入居条件交渉(提案後)

図2 受皿住宅に関するまちづくり活動の時期と項目

3-2. 住民意向の集約

まち協は、まちづくり提案に向けて、地区の将来像や公営住宅の要望について住民の意向を盛り込むため、アンケート調査を行っている（表1）。

調査のため、住民の連絡先を把握することに取り組んだ。まち協設立前に既に、被災した従前居住者は、避難所だけでなく、親戚や友人の住宅等に避難した者もあり、地域組織が、従前居住者の連絡先を把握することは非常に困難であった^{注12)}（表1）。

アンケートの回答率^{注13)}は、17.2%~77.3%とばらつきがある。回答率の高い地区でも22.7%、低い地区では、82.8%の従前居住者と

表2 一般募集された受皿住宅と建設履歴

地区名	建物名称	震災前の土地利用	着工時期	入居時期	戸数計	一般募集計	1999/10/2	2000/4/24	2000/10/1	2001/5/9	2001/10/1	2002/5/13	募集期間
							2~11/10	~5/12	0~10/23	~5/22	6~10/26	~5/23	
六甲道駅北	六甲住宅	61世帯	1998/3	1999/9	61	1		1					一般募集戸数
六甲道駅西	琵琶住宅	35世帯	1998/3	2000/3	51	13			12		1		
松本	松本東住宅	22世帯	1998/7	1999/5	20	1		1					
	松本西住宅	25世帯	1998/10	1999/11	20	3				1			
御菅東	御菅第一住宅	11軒	1997/3	1999/3	14	1							
御菅西	御菅第二住宅	6権利者	1998/3	1999/11	28	18	14			3	1		
	御菅第三住宅	1企業	1998/3	1999/10	68	34	24	1	7	1		1	
新長田北	神楽住宅(Ⅰ期)	駐車場	1996/9	1998/9	65	4	2	1		1			
	神楽住宅(Ⅱ期)	駐車場	1997/9	1999/3	36	0							
鷹取東第一	水笠西住宅	公園	1995/12	1999/5	42	4		2			1		
	エヴァタウン海連	28世帯	1998/4	1999/4	25	4	3		1				
鷹取東第二	大田東住宅	1建物	1997/11	1998/12	38	2		2					
	千歳住宅	1建物	1997/11	1998/12	17	0							
	フレール須磨千歳	1共同住宅	1998/3	2000/1	44	36	33		3				
					529	121	76	9	26	5	3	2	

連絡がとれていない。従前地区内の住民の中に、自治会等に顔見知りも居ず、相談できる人や場所がわからないため、受皿住宅の情報等も入手できぬまま、転出した人も居た。

六甲道駅北	【従前居住者について】希望者全員がこの地に帰ってこられるように最大限の努力をお願いします。 また、六甲道1丁目に住み続けたいと願う者を、強制的に他地区へ換地させるようなことはしないでください。 【受皿住宅の整備】住まいの再建には、総合的、積極的な取り組みが不可欠で、特に、借家人や高齢者などに充分配慮した公的住宅の整備が必要です。これからの高齢化社会に対応した高齢者住宅について、希望する声も多くあります。
六甲道駅西	【意向調査を行い、従前居住者用住宅建設も】元々住んでいた人々が帰ってこられるように従前居住者用住宅を意向調査した上で建設したいと考えています。
松本	帰りたい住民が帰ることができるようにします。くらしの器、まちづくりの基本としてのすまいづくりに総合的かつ積極的な取り組みがなされるように望みます。とくに、高齢者や借家人などに配慮した公的住宅が整備されることが必要です。
御菅東	【受皿住宅の供給について】①御菅3・4地区内において受皿住宅を建設し、当地区の居住者を優先に入居させること。②受皿住宅の家賃の設定にあたっては、年金生活の高齢者が多いこと等、地区特性を十分に考慮すること。
御菅西	1. 戸数は200戸以上とせよ。2. 入居資格をひろげよ。3. 当地区の受皿住宅の2/3以上は、当地区の従前居住者を入居させよ。4. 家賃を軽減せよ。5. 設計に住民の要望を反映せよ。
新長田駅北	【公営住宅の建設】当地区に住んでいた人が、優先的に入られるような公営住宅を、近くに早くつくって、当地区に帰ってきたい人が戻れるようにして下さい。 【売却希望者への対応】当地区で土地売却を希望する人の土地買収にあたっては、公平に評価し対応すること、及び、転出後の生活再建についても、優先的に公営住宅を斡旋するなど、相談ののってください。
鷹取東第一	市は、用地確保など住民の協力を得て受皿住宅の建設を早期に且つ積極的に行う。市は、区画整理事業に居住者が土地売却などで協力した場合等を考慮し、受皿住宅の入居基準を設定していく。市は、協議会と協力し、受皿住宅の必要数を調査するとともに、具体化の段階で、それぞれの建設計画について協議会と協議する。市は、協議会と協議し、事業用仮設住宅を建設し、事業により住宅に困窮する者を順次入居させる。協議会は、受皿住宅家賃を安くする努力を市に求めた。
鷹取東第二	高齢者用も含む低家賃公営賃貸住宅を建設する。住宅の自力再建が困難な世帯や借家世帯が、1日でも早く千歳地区に戻って暮らせる低家賃の公営賃貸住宅の建設を要求する。特に、高齢者世帯向けの公営住宅やケア付き公営住宅も要求する。 土地区画整理事業に抵触する世帯が対象とされているが、土地の売却の如何に関わらず、土地区画整理事業により全世帯が事業に抵触するものであり、かつ震災復興という枠組みの中では、従来、借家、借地世帯、或いは社会的弱者世帯をも対象に、入居できるようにしていくことが、不可欠である。地区に戻りたいと願う借家、借地世帯にも、受皿住宅の入居資格の条件を拡大する特別措置を強く要望する。

図3 まちづくり提案の内容

3-3. まち協の要望以外の活動

受皿住宅は、区画整理事業の進捗状況に合わせて建設されるため、一定期間かかるのは避けられない。そのため、まち協としてできることに取り組んだ。

3-3-1. 地主へ建設用地協力依頼

建設地の選定は、個人の土地権

利に関わることなので、行政が調整するが、各まち協では、市へ受皿住宅建設の要望、入居資格拡大の交渉をする一方、早く受皿住宅に入居できるようにするため、権利者の少ない土地を受皿住宅用地とした方が、着工が早まり入居できる可能性が増すことからまち協が地権者に積極的に用地の提供を要請するなどした地区がある。

御菅西地区では、まち協が、大きな敷地を持つ企業（地主）へ協力依頼に行った。鷹取東第一地区では、まちづくり協議会やコンサルタントや市の各部門の方が、共同建替住宅への応援をし、保留床を受皿住宅にした。鷹取東第二地区では、まち協会長が地主を回り、受皿住宅用地への協力をお願いした。その後、行政が取得に動いた。

権利者の少ない土地を確保できた地区の受皿住宅着工は早く、権利者の多い地区のそれは、遅い傾向になっている^{注14)}（表3）。

3-3-2. 受皿住宅が建設されるまでの継続居住選択肢増加への取り組み

受皿住宅は、要綱事業である住市総を基礎としているため、震災当初の建設戸数が決まっていない段階では入居対象者に確約できず、また区画整理の進捗状況により、用地確保後の建設であるため建設時期が遅くなる。

まち協や行政は、受皿住宅入居まで地域コミュニティの関係を維持できるような取り組み、また、受皿住宅入居以外の方法で、地区に住み続けられる選択肢を増やすために様々な取り組みを行った。

事業用仮設住宅に居住できるよう要望^{注15)}した。まち協は、優先的に飛び換地し、再建へのめどがたつ共同住宅への参加を呼びかけた。

近隣地区における居住支援として、阪神・淡路大震災復興基金の事業で、民間賃貸住宅に入居した者の家賃の一部を補助する民間賃貸住宅家賃負担軽減補助金があった。

各地区で、従前の地域コミュニティの関係を維持するための様々な催し等^{注16)}を行った。

3-5. まちづくり提案後の交渉の論点と経緯

まちづくり提案で入居条件緩和を要望した（図3）が、実現しなかった。各まち協は、他にも議論すべき課題（地区計画、公園や道路計画、共同住宅等）があるため、受皿住宅については、議論が少なくなっていた（図2）。

従前入居者が入居できない可能性があることと危惧し、鷹取東第二地区は、“入居資格拡大”、御菅西地区は、“入居資格者への早期連絡”について神戸市と交渉を続けた。その交渉の論点と経緯を把握する。

A) 入居資格拡大要望

鷹取東第二地区は、“区画整理事業で土地を失った従前居住者だけでなく、被災者を地域で救って欲しい”と交渉を続けた。

鷹取東第二地区の入居資格拡大の交渉経緯について述べる。

まちづくりニュース 14号（以下、号数のみ記述）（1997年3月10日）には、「区画整理部長へ受皿住宅の申し入れ」として、2月27日神戸市に提出した「受皿住宅及びその入居資格の拡大に関して」の文章が掲載されている。『受皿住宅の具体的早期建設実現（予算、3ヶ年計画の割当戸数に組み込む）と、入居資格に関しての要望である。現在の制度や組織の制約のあることを理解しないではありませんが、地区全体が土地区画整理事業という都市計画事業によって、ほとんどの世帯がその事業の影響を受けること、そして何よりもどこにも住めない状況にある多くの借家・借地世帯を救済する

ことは、復興まちづくりの本旨である。』と書かれている。

15号（1997年5月20日）では、「受皿住宅その後」として、「事業に伴い土地が買収されることによって住宅を失った方」に関する協議会と神戸市の今までの話し合いを示し、新たに二者「共同住宅・協調建替により整備される住宅への入居が家賃などの著しい上昇で困難となる方」「特優賃等公的住宅の整備に伴い住宅を失った方（借家を含む）」も対象に含むという見解が示された。さらに、『これだけに留まらず、今後も、千歳地区全ての借地人、借家人も入居資格に含めるよう、また住宅に困窮する人の解釈も含め、神戸市と協議していきます。』とし、戸数についても200戸を要望している。

B) 入居対象者への入居資格情報発信の時期

入居対象者へ情報が遅くなることで、入居者が減少するのではないかと危惧していた御菅西地区のまち協は、“早く入居対象者へ情報を知らせて欲しい”と交渉した。その論点と経緯を書く。

まち協は要望時から、「受皿住宅入居希望者数が越えた場合は、抽選になってもいいので、早く市から入居対象者全員へ地域に戻る機会があることを伝えて欲しい。」と、市に伝えていたが、計画段階では、積極的に広報できないと市は回答した^{注17)}。まち協が、独自に伝えようとしても、土地売買データがなく、入居対象者の名簿をつくることは、困難であった。

受皿住宅の入居に関する情報は、市から公式発表されておらず、まち協は、借家人から問われていたが、発信できずにいた。

まち協役員は、「建設計画が発表されたとき（1997年6月24日受皿住宅計画説明会 1997年12月18日第2住宅説明会）に役所は、受皿住宅に入居できる資格のあるものは、入れると思うと言った。この言葉に我々はある程度安心して、市当局の進め方を見守ることになったのである。」^{注18)}と書かれている。

1998年6月10日建設戸数も決まり、まち協役員会において市も交え、具体的に優先入居について話し合った。

市（神戸市都市計画局）：御菅地区には3棟108戸受皿住宅ができます。市に売った土地の借家人で、大家さんと借家関係が現在いない人も対象になります。しかし、住宅局と話をしましたが、既に市営住宅に入られている方や補償金で家を買われた方は、対象からはずされます。

協：もしも、入居資格があるのに、申請の機会すら失う結果になったら、「協議会は何をしていたんだ」という声が必ず出ます。「受皿住宅ができます」と皆さんにお知らせしていたのに条件を満たせなかったために切られていく人が出てきたら、私たちが何のためにあんなに口を酸っぱくして受皿住宅について伝えてきたのかとってしまうんです。入居資格がある本人達には、何の連絡も入れていないのですか。

市：電話で問い合わせされる方には、お話ししています。

協：入居資格があることもしらない人がいるのですね。

都市計画局は、まち協からの要望を受け、住宅局と話をしたが、全市の公営住宅を管理する住宅局は、全市の被災者を対象としており、受皿住宅の入居資格の拡大は行われなかった。

1998年10月神戸市は、受皿住宅入居者希望調査を始めるため、都市計画局から入居対象者へお知らせ（図4）を郵送し、入居資格を文書で示した。調査票の送り先の選定は、土地を売却した人、そ

の土地に住んでいた人を特定し、住民票を元に探された。既に公営住宅に入居した方や、土地売却金で住宅購入した者には、入居条件を満たさないため郵送されていない。

受皿住宅の入居資格について

1. 土地区画整理事業区域内に震災時の居住していた方
2. 土地区画整理事業の施行に伴い、居住していた土地が神戸市に買収された方

1かつ2を満たし、住宅に困窮すると認められる方。
ただし、下記は、「住宅に困窮する」とは認められません。

A)売却地以外に現在住所を所有する方。
B)公的賃貸住宅に入居または当選している方。
C)土地等の売却金額が一定額を超える方。

※戸数が限られているため、資格者全員が入居できるものではありません。

図4 入居対象者へのお知らせ（神戸市都市計画局発行 1998年10月）

最終的に、入居対象者が希望を出し「従前居住者用賃貸住宅入居審査会（神戸市住宅局・都市計画局）」において、優先入居者が決定された。

実際、優先入居した（1999年11月現在）住戸数は、全96戸中、地域内の従前居住者が20戸であった。

まち協は、反省^{注19)}を踏まえ、優先入居対象可能性のある人をもう一度探し出し、74軒に対し、受皿住宅の建設お知らせと、意向調査^{注49)}をしている。

その調査を元に、1999年12月9日に、都市計画局長と要望・交渉した^{注20)}が、都市計画局長からは、「個別のケースについて協議する。」と回答するに留まった。

4. 復興住宅施策の流れの中での受皿住宅

4-1. 応急仮設住宅供給と入居推移

応急仮設住宅が入居募集受付（1月27日）、入居開始（2月15日）された。事業地区の地域周辺（灘区、兵庫区、長田区）には、もともと建設に適した用地が少ないため、仮設住宅建設の割合が低い（表2）。

応急仮設住宅の募集は世帯ごとの抽選で、区画整理地区内には、建設されなかったため、仮設住宅を希望する従前居住者は、従前地区から一度転出した。応急仮設住宅の多くは郊外に建設され（表3）、仮設入居者は、従前地区やその周辺で行われた会合の出席率が低く、欠席者が従前地域のまちづくりの情報を得るためには、地元に残る友人と連絡、まちづくりニュース等で、入手するしかなかった。

5-2. 公的住宅供給と仮設住宅からの転居推移

応急仮設住宅に入居していた被災者は、恒久住宅へ移転するため^{注21)}、災害公営住宅（原則抽選）に入居していった。8割以上災害公営住宅に入居後、受皿住宅の入居が開始した（図5）。災害公営住宅に入居し、受皿住宅の入居資格（住宅困窮者）を失う者がいた。

表3 応急仮設住宅の地域別建設戸数

区	合計戸数	割合	団地数
東灘	3,883	12.0%	32
灘	986	3.0%	16
中央	3,796	11.7%	24
兵庫	654	2.0%	17
長田	647	2.0%	14
須磨	2,125	6.6%	45
垂水	2,308	7.1%	23
北	5,838	18.0%	46
西	8,941	27.6%	69
市外	3,168	9.8%	25
計	32,346	100.0%	311

*1 埋立地を含んでいる。
東灘区は、六甲アイランド(2,090戸)
中央区は、ポートアイランド(3,400戸)

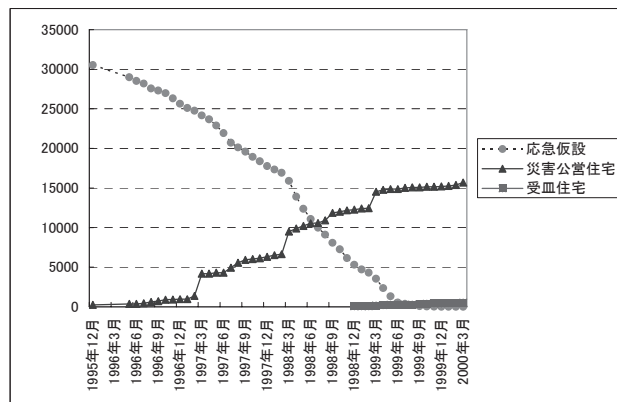


図5 応急仮設住宅・災害公営住宅・受皿住宅入居者推移

5. 受皿住宅と一般募集住宅

5-1. 受皿住宅枠と一般募集住宅枠

市営住宅の一般募集の際に発行される神戸市営住宅入居申込案内書から、受皿住宅として有資格者が優先入居した後、一般公募されている住宅戸数を整理した（表4）。一般公募のほぼない（3戸以下）住宅（六甲住宅、松本東住宅、御菅第一住宅、太田東住宅、千歳住宅）が存在する一方、1999年10月以降入居開始の住宅に、優先入居後の一般公募枠が多い傾向が伺える（表4）。

震災前世帯数と比べると2.3%~14.6%の割合で各地区に受皿住宅が建設された（表4）。

5-2. 従前居住者の入居率

関係者への聞き取りで得られた従前居住者/受皿住宅枠の割合を示すと、御菅西第二・第三37.0%（20戸/54戸）、琵琶35.3%（18戸/51戸）、エヴァタウン海運19.0%（4戸/21戸）である。従前居住者数が、受皿住宅枠数を大きく下回っている。一般公募の前に、他の区画整理地域や住宅市街地総合整備事業地域の優先入居資格者が入居している（表4）。

表4 受皿住宅住宅入居枠数

地区名	建物名称	入居時期	計			全戸数	震災前世帯数	
			一般公募	受皿	従前*1		受皿枠	震災前世帯数
六甲道駅北	六甲住宅	1999年9月	61	1	60	61	60	1,810
				1.6%	98.4%		3.4%	3.3%
六甲道駅西	琵琶住宅	2000年3月	51	13	38	51	38	494
				25.5%	74.5%		10.3%	7.7%
松本	松本東住宅	1999年5月	20	1	19	40	36	1,206
				5.0%	95.0%		3.3%	3.0%
	松本西住宅	1999年11月	20	3	17			
				15.0%	85.0%			
御菅東	御菅第一住宅	1999年3月	14	1	13	14	13	554
				7.1%	92.9%		2.5%	2.3%
御菅西	御菅第二住宅	1999年11月	28	18	10	96	44	301
				64.3%	35.7%		31.9%	14.6%
			68	34	34			
	御菅第三住宅	1999年10月		50.0%	50.0%			
				20.6%				
新長田北	神楽住宅(I期)	1998年9月	65	4	61	143	135	3,267
				6.2%	93.8%		4.4%	4.1%
	神楽住宅(II期)	1999年3月	36	0	36			
				0.0%	100.0%			
	水笠西住宅	1999年5月	42	4	38			
				9.5%	90.5%			
鷹取東第一	エヴァタウン海運	1999年4月	25	4	21	25	21	905
				16.0%	84.0%		2.8%	2.3%
鷹取東第二	大田東	1998年12月	38	2	36	99	61	1,734
				5.3%	94.7%			
			17	0	17			
	千歳	1998年12月		0.0%	100.0%			
	フレール須磨千歳	2000年1月	44	36	8	57	35	
			81.8%	18.2%	15.9%			
			529	121	408	529	408	10,271

*1 まち協や住宅管理者に従前居住者数のヒアリングを行った。

6. 受皿住宅入居者決定過程

一般公募住宅枠と受皿住宅枠の戸数割合から、様々な入居事例が予測される御菅西地区（御菅第二，三住宅）に着目し、整理する。

各地区の受皿住宅が完成し、一般公募で満室になった 2002 年末頃から、入居プロセスの聞き取り調査を行い整理した。受皿住宅入居対象者を探し、従前居住者の入居者 10 名、入居対象者であり入居希望もあったが転出した者 10 名、計 20 名にヒアリングした。

6-1. 従前居住地区からの入居者

従前居住地区からの入居者の権利類型^{注 22)}を示す（表 5）。

表 5 権利類型別の受皿住宅入居数

権利類型	ヒアリング者	ヒアリング数	入居者数	入居割合	震災前居住者
AAA	①、②、③	3	3	3.8%	80
ABB	④、⑤、⑥、⑦、⑧	5	6	15.4%	39
AAC	⑨、⑩、⑪	3	5	6.6%	76
ABC	⑫	1	6	6.8%	88

ABB が、15.4%と、他の権利割合に比べ、2 倍の従前居住者が受皿住宅へ一般入居している。

表 6 情報入手経路と入手当時の居住環境

情報入手経路	市(移転交渉時) まち協ニュース 知人 親戚	入手当時の居住環境				
		従前敷地	周辺敷地	民間賃貸	県外	応急仮設
	①、②、③、⑫	⑦				
			⑧			⑥、⑩
			⑨、⑪			
			④	⑤		

①、②、③は、地主であり従前居住地に仮設を建てて地区に住んだ。⑫は借家だが自力で建物を補修して居住している。①、②、③⑫は、移転交渉時、行政から直接情報を得られた。

借家人の⑨と⑪は、市街地で働いているため、市街地の応急仮設住宅を希望したが当選せず、市街地の民間賃貸住宅に住んでいた。直接行政からのお知らせではなく、地主や知人から受皿住宅についての情報を受けている。借家人⑩は、まち協ニュースで情報を得、自分が入居資格者に該当するかどうか不安であったため、地主に 1 筆書いてもらい、足繁く相談所に通っている。応急仮設住宅が解消された後、事業用仮設^{注 23)}を一時使用している。

④、⑤、⑥、⑦、⑧は、建物を所有していた。自力仮設を建てた⑦は、移転交渉時、行政から情報を得られた。換地と受皿住宅入居のタイミングが合わず事業用仮設を一時使用している。⑧は、民間借家を借りていた。市の仮設工場を使用していた。区画整理とは違う担当職員ではあるが、頻繁に入居したい意志を伝えた。④は、地主である親戚から情報を得た。⑤は、県外^{注 44)}に避難しており、親戚^{注 45)}から伝えられた。⑥は、入居資格者に該当するかどうか不安であるため、地主に 1 筆書いてもらい、足繁く相談所に通った。応急仮設住宅が解消された後、事業用仮設を一時使用している。

入居資格者であっても、転出した人は、行政から直接の情報でなく、情報を入手した人から伝達された方が存在した。権利が弱い等、入居資格の有無が不安な方は、相談所に頻繁に交渉に向かわねばならなかったことが伺える。また、市へ相談したことで、応急仮設住宅から転居しなければならない時期に、受皿住宅への入居ができなくても、事業用仮設住宅を一時使用できている場合があった。

6-2. 転出者

連絡のとれた 10 名に聞き取り調査を行った。

権利	1995	1996	1997	1998	1999
AAA	①				公(4)
	②			購(4)	
	③		購(2)		
ABB	④				公(12)
	⑤		公(4)		
ABC	⑥			公(4)	
	⑦		公(4)		
	⑧				公(2)
	⑨				公(6)
	⑩				

*1 公:公営住宅、購:住宅購入。*2 ()の中の数字は、転居月。

図 6 転出者の恒久住宅入手履歴

①、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩は、1999 年 4 月までに仮設住宅から公営住宅へ転居し、②、③は、住宅を購入したため入居資格を失った。

表 7 仮設からの転居理由

当初より市は、優先入居できるとは言ってくれなかった。	③
仮設住宅を出なくてはならなくなった。	①、②、④、⑥、⑨、⑩
公営住宅に入ると条件失うの知らなかった。	⑤、⑦
受皿住宅の存在を知らなかった。	⑧

恒久住宅への転居した 6 軒の理由は、「(受皿住宅の事は知っていたが、)仮設住宅を出なくてはならなくなった。」である(表 8)。公営住宅へ比較的早く転居した⑤、⑦は、入居資格の条件を知らなかったが、2 軒とも現役で働いているため、「条件さえ知っていれば、民間賃貸に入り待っていた。」と答えている。⑧は、「受皿住宅の存在を知らなかったが、入居条件を知っていれば、民間賃貸を借りた。」と答えている。

転出してしまうと、入居資格等の更新情報を正確に得て判断することは、困難であることが伺える。

表 8 恒久住宅と仮設住宅の場所

区	恒久住宅	仮設住宅
東灘		②
灘		
中央		
兵庫		
長田	②、⑥	
須磨	①、⑩	①、⑩
垂水	④、⑤、⑦	
西	③、⑥	④、⑥、⑧
北	⑨	⑨
県外		⑦

転出者の中で、長田区に戻ってこられている人は、20.0% (2 軒 / 10 軒)である。従前地区周辺に戻ることすら、困難であり、仮設住宅周辺の恒久住宅に転居したこと傾向が見られる(表 8)。

7. 結語

これまでのまとめ(①～⑤)を行い、最後に考察し結語としたい。①阪神・淡路大震災の災害復興では、区画整理事業と住宅市街地総合整備事業の合併施行により、受皿住宅 528 戸が建設された。その情報を入手できた入居資格のある入居対象者 405 世帯(76.7%)が、受皿住宅へ優先入居できた。2 段階都市計画と条例で制度化されたまち協の低家賃公営住宅のまちづくり提案や地主への受皿住宅建設

用地取得への協力依頼や、従前居住者への継続的な情報提供等まちづくり活動は、一人でも多くの従前居住者が戻ってくることに貢献した。

しかし、居住者からの要望でありまち協が模索した「元の居住地に戻りたい人が戻られる」低家賃公営住宅の実現には、入居資格の拡大等ができず必ずしも至らなかった。

入居資格を持っていた入居対象者であっても単線型住宅復興の過程で、資格を失うか、もしくは、情報が得られず入居できなかった。

②震災前の低家賃の民間借家人は、応急仮設住宅から、受皿住宅より先に建設される災害公営住宅へ転居した。災害公営住宅に入居した者は、受皿住宅入居資格（住宅困窮者）を失っていった。今回、住宅復興と区画整理事業の合併施行の実施で受皿住宅は建設できたが、その事業進捗の時期も一致しないと、入居対象者であっても受皿住宅に入居できない世帯が生じることが把握できた。

③災害公営住宅へ入居した世帯の中には、転居時、公営住宅へ入居すると受皿住宅入居資格を失うことを知らない世帯、また、受皿住宅建設自体を知らない世帯もいたため、仮設住宅解消から、受皿住宅の入居開始までの1、2年を民間賃貸で待てる世帯までも、入居資格を失ってしまった。市から正式な受皿住宅入居希望調査票の送付時期が公営住宅入居より遅い地区もあり、入居対象者のリストから結果的に外れた世帯も出た。

④そのような中、入居対象者は、入居希望調査前でも、地域に戻ってこられる“受皿住宅”と入居資格拡大を要望するまち協から、まち協のまちづくりニュース等で受皿住宅について知ることが入居に繋がった世帯もあった。しかし、震災時の混乱で、まち協が連絡先を把握していない入居対象者もいた。全居住者のリストをまち協が所持していたとしても、入居資格である市との土地売買の情報がなければ、入居資格所持者がわかりにくい。その上、入居資格緩和と要望中のため、知らせにくく、また、他の取り組むべき事業もあるため、受皿住宅について、あまり発信されなかった。まち協が受皿住宅に取り組み、成果を出すのは困難であった。

⑤借家人や仮設を建てず転出した人は、入居資格の維持や情報を得る機会が少なくなった。結果的に、優先入居できた人は、市への事業協力した a) 土地買収に直接交渉できる地主、借地権のある家主、b) 従前地区に仮設を建て、そのまま換地による移転に応じる人、になっていった傾向があると思われる。

阪神・淡路大震災のような大規模災害時、受皿住宅の入居について、入居対象者自らの申請に頼る方法では、入居資格者全員に、受皿住宅の状況を伝えられない。同じ制度支援を得られるはずの当事者が、被災後の生活復興とその施策の過程の違いによって、情報が入らない等、力の及ばないところで、その申請の機会すら失う可能性があった。

よって、事業地区の被災者が、情報と選択の機会を平等に得るために、現地再建を希望する従前居住者を、できるだけ現地から離れさせず、受皿住宅の入居対象者の連絡先把握への対応、建設と入居資格の情報を適宜に伝えることが必要である。そのためには、被災直後から、借家人も含む全ての居住者と積極的に接点を持つ事業手法が求められる。

注

- 注1) 阪神・淡路大震災の概要及び復興，神戸市，2011.1
- 注2) 震災1年後に兵庫県が実施した「応急仮設住宅入居者調査(兵庫県、1996年3月)」では、応急仮設住宅居住者の内、68.7%が公的借家を希望し、公的借家の希望者の住宅希望地の過半が「災害前に居住」していた場所という結果がでる。
- 注3) 参考文献1) また、公営住宅の中には、神戸市直接建設が建設した公営住宅の他に、民間借上賃貸住宅があるが、抽選であり、(従前建設地以外の者の) 従前地区への優先入居はできないため、本研究では対象としない。共同住宅の保留床等も民間借上公営住宅になった。※エバ・タウン海運(鷹取東第一)のみ従前居住者用賃貸住宅になった。本論文の対象である。
- 注4) 参考文献14)
- 注5) 受皿住宅は、復興再開発事業や都市計画道路事業にも適用された制度である。復興再開発事業では、土地の全面買収であり、基本的に、希望する従前居住者が全て対象になり、入居できる。希望する従前居住者の優先入居プロセスの実態を検証する本論文の調査対象としない。
- 注6) 残りの住戸は、市営住宅として、随時一般公募された。
- 注7) 今後、市街地で大規模災害が発生すると予測されているが、大規模に費用や人的負担を伴う事業を行えない可能性がある。従前居住者をできるだけ戻す方法として、住宅地区改良法がある。神戸市の鶴木助役は、「そういう方法(住宅地区改良法)があるけれども・・・、他の地区計画とか住環境整備事業とかで進めればよいということです。色々な手法ができていくわけです。例えば、住市総をかぶせたり、優建事業や、組合施行による街区単位の再開発とか、地元の話のまとまりによって対応してきています。改良事業になりますと、ある程度まとまった範囲で、買収して、受け皿住宅に入ってもらおうというような形になって、時間的な問題がありますし、色々複合的な手法を重ねていく中で、住宅整備もあわせて行っていくという形になるのではないかと思います。(震災復興まちづくり一本音を語る：1999年1月17日)神戸まちづくり協議会連絡会、神戸まちづくりセンター編 p54)。よって、神戸市内で、住宅地区改良法を施行されることはなかった。
- 注8) 参考文献5)
- 注9) 参考文献6), 13)
- 注10) 再開発系住宅には、その他、改良住宅、密集市街地整備促進事業によるコミュニティ住宅がある。
- 注11) 六甲道駅西地区では、アンケート調査が行われた。松本地区では、1996年11月3日に、借家人部会の設立が行われている。まち協役員は、地主が多く、人が集まらず自然消滅している注16)。御菅東地区では、専門家を交え、公的住宅に不安な人も交えまちづくり相談会を行っている。御菅西地区では、まちづくりニュース2号(1995年12月6日)で、マンガにより、受皿住宅の事について触れている。4号(1996年4月15日)では、共同再建住宅(案)とともに、その建物の中に、5号(1996年6月23日)では、御蔵5・6の「受皿住宅」について市の住宅局に聞きました!というタイトルの号を出している。鷹取東第一地区では、まちづくりニュース1号(1995年7月28日)で、公営住宅への入居希望のアンケート調査結果が掲載されている。3号では、「権利部会によって、住宅に困窮している人達の為の低家賃受皿住宅を私たちの地域にたくさん建ててもらおう事を方向づけた。受皿住宅に関しましては、都市計画局のまちづくり担当よりの連絡ではつぎの条件にすべて充当すれば受皿住宅に入られるのではないかとこの事です。①震災までこの地域に居住していた方②現在住宅に困窮している方③この事業で、神戸市に土地を売った方又は、借家人借地人の地主が市にその宅地を売却した場合その場所に居住していた借家人借地人の方。」と書かれている。
- 注12) まち協設立時期は、最も早い六甲道駅西地区で、震災から2ヶ月後(1995年3月)、全地区揃う新長田北地区で17ヶ月後(1996年6月)である。震災から平均約7.5ヶ月かかっている(表1)。神戸市内の避難者数の推移(図2)から、最も早い六甲道西地区のまち協が設立される3月26日には、避難所に居る人は、既に、震災直後の約25%(51,261人/22,2127人)になっていることが把握できる。
- 注13) アンケート送付(1995年3月頃~1996年6月)をした時点において、まち協の作成した名簿では、既に連絡先のわからない従前居住者が、(地区によって差があるが、)存在した。よって、アンケートの回収率(返答数/送付数)では、連絡先が存在する者の数で、地区によって差が出てしまうため、従前居住者の意向を反映できないと考え、回答率(送付数/従前居住者数)を定義しました。

- 注14) 御菅西第三住宅は、企業移転先のポートアイランドの基盤整備の関係で、企業の移転が遅れ、その後、埋蔵文化財調査もあったため着工が遅れている。水笠西住宅は、敷地から建物（神戸大学）の基礎が出てきて着工は早かったが、入居が遅れた。
- 注15) 鷹取東第一地区
- 注16) 各地区、従前地区でのイベントに力を入れた。その他、六甲道駅西地区のまち協は、仮設住宅への訪問や、地区に戻りたい想いを綴った記録誌づくりを行った。
- 注17) まちづくり提案や要望を行った時期（1996年5月26日）は、「災害公営住宅は、一般公募する。受皿住宅は何らかの公共事業で家を失う人が入る。ただし、受皿住宅は、東灘から須磨までの被災者が対象となる。条件は、住むところが無くなった人、土地も無くなった人（売った人含む。）であり、借家人だから戻られるとは言えない。今はこの特定目的の住宅に入られる保証はない。」であった。
- 注18) 御蔵地区のわが街の会報 No. 2, 2000年1月10日発行
- 注19) 神戸市を信じたこと・神戸市に任せたこと。入居者対象者を我々の手で掌握し、絶えず連絡を取り合って、組織化し、市当局に対して受皿住宅に入られるという展望をしめさせるべきであった。・仮設からの退去の攻勢があったときに、まち協として地区内の事業用仮設住宅の空気入居を誘導すべきであった。実際、戸空いていた。
- 注20) 1. 入居資格がある方で、希望者は当然今からでも入居させるべき2. 「入居基準」をもっと柔軟に適用して可能な限り地元の方が入られるように配慮すること。3. 別の公営住宅に入居しても御蔵の受皿住宅に「住み替え」できるようにして欲しいこと4. 入居対象者を再調査して欲しいこと等を要望した
- 注21) 災害救助法上の応急仮設住宅の供与期限は最大2年であったが、その後も延長された注34)。仮設の解消の期限までに、恒久住宅へ移転されて落ち着いた生活が送られるよう恒久住宅移行プログラム（1998年8月策定）注35)が行われた。基本目標は「仮設住宅の入居期限を1999年3月末として、恒久住宅への移行を早期に進めることとし、1999年7月以降は、防犯・防火の面からも仮設住宅の撤去を本格的に進めること」である。仮設住宅入居世帯から公営住宅へ移る際、様々なプログラムが行われた。
- 注22) AAA:地主の居住者、ABB:家主の居住者、AAC:地主と家主が同一人物の借家居住者、ABC:地主と家主が別人の借家居住者
- 注23) 土地区画整理事業の施行に伴い、移転が必要となった者のうちで、自らその移転期間中の仮住居、仮倉庫、仮営業所その他仮の建築物を確保することが困難な者で、区画整理事務所長が、必要と認めたものに対して、使用させることにより、事業の促進を図ることを目的とする仮設住宅。

出版社、2011.9

- 13) 阪神・淡路大震災の概要及び復興、神戸市、2011.1
- 14) 宮定章・塩崎賢明：復興土地区画整理事業における権利関係・建物用途に着目した再建動向に関する研究、日本建築学会計画系論文集、Vol. 77, No. 673, pp. 601~607, 2012. 3
- 15) 神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画（1995年2月16日）
<http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/policy/seisaku/p03.html>
- 16) まちづくりニュース「いしずえ琵琶町復興住民協議会ニュース」、琵琶町復興住民協議会
- 17) まちづくりニュース「松本地区まちづくり協議会ニュース」、松本地区まちづくり協議会
- 18) まちづくりニュース「みすが通信」、森栗茂一 19)
- 20) まちづくりニュース「すいせん」、御菅3・4地区復興対策協議会
- 21) まちづくりニュース「ひこばえ」、御蔵通5・6丁目町づくり協議会
- 22) 「ガンバレ！たかとりひがしまちづくりニュース！」、鷹取東復興まちづくり協議会
- 23) 「野田北部まちづくりニュース」、野田北部まちづくり協議会
- 24) 「千歳連合まちづくりニュース」、千歳地区連合まちづくり協議会

(2011年10月10日原稿受理、2012年3月21日採用決定)

参考文献

- 1) 平山洋介：震災復興と住宅政策、提言 大震災に学ぶ住宅とまちづくり、阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会、1999
- 2) 塩崎賢明他 兵庫県震災復興研究センター：「大震災15年と復興の備え」、クリエイツかもがわ、2010
- 3) 中北衣美：地区分散型災害公営住宅が果たす役割に関する研究—新潟県長岡市川口町を事例として—、神戸大学大学院工学研究科 修士論文、2010
- 4) 宮崎祐介：被災離島集落の生活空間の変容とその影響に関する研究—福岡県玄海島の復興事業を対象として—、神戸大学大学院工学研究科 修士論文、2010
- 5) 兵庫県：兵庫県災害復興公営住宅団地コミュニティ調査報告書 2003, 8
- 6) 神戸市都市計画局：協働のまちづくりすまいづくり 震災復興土地区画整理事業における共同建替の記録、2000.3
- 7) 未来へ（六甲道駅北地区 復興まちづくり記録誌） 六甲道駅北地区まちづくり連合協議会、2001, 1
- 8) 震災から10年 新長田駅北地区東部 復興記録誌 第1刊、2005, 3 新長田駅北地区東部まちづくり協議会連合会
- 9) 神戸市生活再建本部：阪神・淡路大震災 神戸の生活再建・5年の記録、2000.3
- 10) 兵庫県公営住宅等推進協議会：市町営版災害復興公営住宅の記録集、1999.3
- 11) 田中正人・塩崎賢明：用途混在地区の用途混在地区の復興区画整理事業における転出実態とその背景 神戸市御菅西地区におけるケーススタディ、日本建築学会計画系論文集、NO .629, pp.1529-1536,2008.7
- 12) 中山久憲：神戸の震災復興事業 2段階都市計画とまちづくり提案、学芸