

第8回：地域に貢献するために何ができるか（その2）

株式会社都市問題経営研究所
代表取締役 大島 憲明

はじめに

「地域に貢献するために何ができるか」—私なりの「流儀」があるとすれば、当社の創業者故藤田邦昭氏の創業理念を踏襲し、「地域に貢献するために何ができるか」を現場の状況に応じて考えること、ということではないか、と考えています。

当社の創業理念は、「コンサルタント、コーディネーター業務に徹し、コーディネーターの職能の確立に貢献する」ことで、コーディネーターの職能とは、「再開発事業の4要件」（前回参照）が事業の必要十分条件であることを前提に、地権者の利害や専門家間の業務を調整し、再開発事業やまちづくりの事業を推進、完成に導くこと、と言えます。

再開発やまちづくりの主体である地域の皆さん、地権者の皆さんを「技術的に支援」することはもちろんですが、それ以上に一緒に汗をかくこと、地元の皆さんや事業に関わる他のコンサルタントや専門組織、行政等の担当者からの信頼を得ることが大切だと考えています。

前回（当シリーズ第7回）では、以下の項目で私なりの「流儀」のバックボーンを述べました。

1. 大学と地域活動で学んだこと—“ゼネラリスト”たれ
2. 都市問題経営研究所での「仕事」
3. 「都市再開発事業の4要件」と創業理念
4. 管理運営計画への取組み—「再開発事業を完成させる」

このなかで特に管理運営（マネジメント）について現場で業務を担当したことは、今回述べる震災復興や次回の「再々開発」へ取り組む際に大変に役立ちました。

コーディネーターの業務はマネジメントに他なりません。管理運営における「組織」「規約」「費用」を内容とする管理運営計画と、その計画への合意形成、経済合理性、事業運営能力という「再

開発事業の4要件」の必要性、考え方、特に組織づくりと組織のマネジメントの重要性を認識できたことは大きかったと考えています。

今回は、こうした背景のなかで取り組んだ阪神・淡路大震災の復興事業について、事業の中で工夫したこと、地域に貢献できたと考えていることを紹介したいと思います。

5. 阪神・淡路大震災復興事業の取り組み

(1) 携わった4プロジェクト

前回触れたとおり1995年1月17日に発生した阪神・淡路大震災は、私自身のエポックになりました。震災復興事業では、次のそれぞれ異なる手法の4つの復興事業に携わりました。

- ① 芦屋第二コーポラス再建事業（兵庫県芦屋市、1997年9月竣工、施行者ヌーベル芦屋再建組合、優良建築物等整備事業）
- ② 新甲南市場復興事業（神戸市東灘区、1998年1月竣工、施行者新甲南市場復興株式会社、優良建築物等整備事業）
- ③ 西宮北口北東地区震災復興第二種市街地再開発事業（兵庫県西宮市、2001年4月竣工、施行者都市基盤整備公団（当時））
- ④ 芦屋中央地区震災復興土地区画整理事業（兵庫県芦屋市、2002年5月完了、施行者都市基盤整備公団（当時）、芦屋中央地区まちづくり協議会）

(2) 「技術」よりも気持ち—使命感と職能意識の大切さ

阪神・淡路大震災の復興事業では、多くの復興事業に関わられた専門家と同様、使命感の大切さ、持ち場でできることを最大限行うこと、の大切さを学びました。

震災以前から携わっていた通常のプロジェクトに加え、緊急を要する震災復興プロジェクトに集

中して関わり、「技術」よりも、必死な被災者に
 応える気持ち、「使命感」がなければとても対応
 できないことを学びました。これは何より当時代
 表の藤田邦昭氏自身が被災し、再開発コーデ
 ネーター協会の副会長を務めていたこともあつ
 て、強烈な使命感をもって日夜奮闘していたこ
 とを間近に見ていたことから、感じたことでした。

職能に対する使命感—プロフェッショナルが持
 つべき基本的態度、これはその後のプロジェクト
 に関わる時に特に意識するものとなりました。

上記の4つの復興プロジェクトはそれぞれに特
 徴があり、再開発コーディネーターとしてそれぞ
 れの事業で何がしかの貢献ができたと考えていま
 すが、このなかから特に②に挙げた新甲南市場復
 興事業で地域（被災地）に貢献できたと考えてい
 ることを以下に紹介したいと思います。

具体的には①被災者自身によるディベロッパー
 会社設立の提案、②税制改革の提案、③土地の指
 数評価の提案、④共同商品企画の提案 について。

このほかにも高度化資金による前例のない共有
 床の取得、民間（新甲南市場復興株式会社）が建
 設した住宅を神戸市住宅供給公社が取得、一般に
 販売するという前例のない対応等、震災復興とい
 うこともあります。これまでに前例のない特例
 措置の第1号適用を行うことができ、震災3周年
 という事業の早期完成（震災後市場の復興第1号）
 を見ることができました。

何よりも「1日も早く復興をしたい」「商売を
 したい」という被災した市場商店の気持ちに応え
 るために、派遣された“プロフェッショナル”と
 してとにかく「何とかしたい」という気持ちでし
 た。

(3) 新甲南市場復興事業の概要

新甲南市場は、昭和27年に近接する甲南市場か
 ら移転した商店で開設され、約2.4mの細い路地
 の両側に店舗が並ぶ、関西でよく見られる形態の
 市場です。各店舗は木造の独立店舗、又は2、3
 軒の長屋形式で1階が店舗、2階が住居、生鮮3
 品を中心に最盛期には約40店舗が営業を行って
 いました。震災直前では周辺への大型店の進出や交
 通事情の変化等があり、約1／3が廃業、28店舗
 が営業していました。建物が老朽化しているため、
 市場の建替え話が断続的に行われていましたが、

実現には至っていませんでした。そこに大震災が
 発生、幸い人的被害はありませんでしたが、全店
 舗全壊という被害を受けました。従前の様子と
 震災直後の様子は、次に掲げる図、写真のとおり
 です。



図 新甲南市場の敷地と店舗配置



昭和50年頃の新甲南市場（新装開店直後）



新甲南市場周辺の震災直後の状況

表 新甲南市場復興事業の概要

地区・事業名	新甲南市場復興事業		所在・位置	神戸市東灘区甲南町3丁目
地区の概況	敷地面積	2,518.83㎡	用途地域	近隣商業地域
	土地価額	約500 千円/㎡ (平成7年度路線価)	指定容積率	300 %
			建ぺい率	80%
	従前権利関係	土地所有者 40名 営業者 30名 借地権者 0名 借家権者 1名		
	被災状況	建物全壊 (人命の被害なし)		
計画概要	構造	鉄筋コンクリート造地下-階/地上 8 階		
	主な用途	1 階商業施設 (市場) 2 階以上住宅		
	延床面積	7,555.02㎡ 商業 1,432.54㎡ 住宅 6,018.63㎡ (戸数 73 戸)		
	計画容積率	299.9%		
	駐車場	台数 64 台 形式 タワー式		
事業手法	優良建築物等整備事業を活用した全部譲渡による等価交換方式。 ー従前の土地の権利を事業施行者に譲渡し、その対価をもって従後資産 (敷地権付住宅または商業床)を取得する。			
事業施行者	新甲南市場復興株式会社 (資本金 1,500万円、権利者が設立した法人)			
事業費	約 21 億円	補助金	約 4 億円	
権利者の取得 する床の状況	権利者住宅 36 戸	平均規模 70 ㎡ (最低 50 ㎡)	床価格 (平均) 500,000 円/㎡ (税込み)	
	権利者商業 12 件	平均規模 50 ㎡ (最低 30 ㎡)	床価格約 550,000 円/㎡ (税込み)	
売買及び上記 取得時期	従前資産の 譲渡時期	平成 8 年 7 月	従後資産の 取得時期	平成 10 年 1 月
保留床 取得者	住 宅	神戸市住宅供給公社 (35 戸)	商業床	新甲南協同組合 (共有床)
			駐車場	新甲南市場復興株式会社
備 考	住宅 2 戸は、事業施行者が直接分譲。			

私が神戸市、再開発コーディネーター協会からの要請で、都市問題経営研究所の担当として新甲南市場に最初に赴いたのは3月6日でした。市場の皆さんもこのとき全体で集まれたのが震災後初めてでした。以後、2年10ヶ月、同僚の藤原とパートナーとして連携したオーユーオール都市開発機構(担当荒巻氏、今村氏)とともに、気持ち、ノウハウ、情報、人脈、時間、持てる全てを注いで事業に取り組み、生涯忘れられない貴重な経験を積み重ねることができました。

(4) 一株株主を募集して復興株式会社を設立

先述の管理運営計画に携わる際にいくつかの第三セクターを設立してきた経験と再開発組合など地権者による事業経験から、全壊した市場の再建を外部の民間ディベロッパーに任せるのではなく「自分たちで再建を図る」ため地権者法人の設立

を提案しました。被災者が復興の主体という思いからでしたが、被災者自ら会社組織を立ち上げて復興事業の事業主体になる例がなかったため、周りから「大丈夫か」という心配する声がありましたが、結果的に被災者の団結を促すことになり、震災3周年での完成というスピードで進めることができました。

この会社の設立に際しては市場商店主33名が出資するほか、地域や全国に1株株主を募ることを併せて提案。全国から200に上る多くの応募があり、新甲南市場関係以外に46名の1株株主(1株5万円)に出資いただきました。全国からの予想を超える反響とマスコミにも再三取り上げられたため、被災者が大いに励まされたのと同時に、震災復興事業に向けた被災者の責任感と積極性を高めることになったのではないかと考えています。

住民も株主 共同ビル化

神戸・東灘 商店主協力し復興

阪神大震災で四十店舗全部が全壊した神戸市東灘区新甲南町の「新甲南市場」の商店主たちが、個人の所有権や借地権をつなぎとめて大規模共同ビルに建て替える計画を立て、二日、市場の組合で市況化が決まった。一階は店舗、二階以上は九十坪の共同住宅となる八階建てのビルを建て、余った階層は神戸市などに買い上げてもらい、負担を軽くする考えだ。事業主体は、商店主や市場の復興を期する地域住民から株主を募り、地域社会で復興を盛り上げようと株式会社会化する。市場の周開再開発の第一号で、神戸市も「商店街復興のモデルケースになる」と期待している。

新甲南市場は、約三千平方メートルの敷地に東西約二百五十メートル、南北約五十メートルの敷地に、約五十軒の店舗が並ぶ。一階は店舗、二階以上は共同住宅となる八階建てのビルを建て、余った階層は神戸市などに買い上げてもらい、負担を軽くする考えだ。事業主体は、商店主や市場の復興を期する地域住民から株主を募り、地域社会で復興を盛り上げようと株式会社会化する。市場の周開再開発の第一号で、神戸市も「商店街復興のモデルケースになる」と期待している。

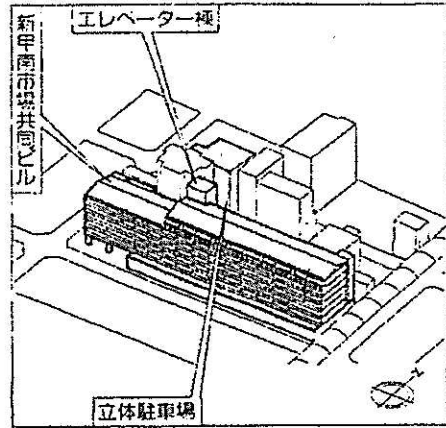
新甲南市場は、約三千平方メートルの敷地に、約五十軒の店舗が並ぶ。一階は店舗、二階以上は共同住宅となる八階建てのビルを建て、余った階層は神戸市などに買い上げてもらい、負担を軽くする考えだ。事業主体は、商店主や市場の復興を期する地域住民から株主を募り、地域社会で復興を盛り上げようと株式会社会化する。市場の周開再開発の第一号で、神戸市も「商店街復興のモデルケースになる」と期待している。

計画案では、全商店主の地権者、借地権者が、それぞれ権利を調整される。新甲南市場復興株式会社の社長に選出されたのは、尼崎市の長男の会社で、復興生活を続けている二人で、復興共同ビルを建設する。総事業費は約一千億円。共同住宅には、市場の住民約三十世帯が入居する予定。国の復興政策の一環で、復興政策の補助を受ける。総事業費は約一千億円。共同住宅には、市場の住民約三十世帯が入居する予定。国の復興政策の一環で、復興政策の補助を受ける。

朝日新聞 95/7/3

「新甲南市場」株主求めます

震災で全壊した神戸市東灘区の新甲南市場を、共式三百株（一株九万円）の同ビルにして再建するため「新甲南市場復興株式会社」（仮称）設立準備室が、発行を予定している株主募集を予定している。株主募集は、震災で全壊した神戸市東灘区の新甲南市場を、共式三百株（一株九万円）の同ビルにして再建するため「新甲南市場復興株式会社」（仮称）設立準備室が、発行を予定している。株主募集は、震災で全壊した神戸市東灘区の新甲南市場を、共式三百株（一株九万円）の同ビルにして再建するため「新甲南市場復興株式会社」（仮称）設立準備室が、発行を予定している。



＜新甲南市場の建設予定図＞

うち、百株分の株主を消費者や市場を支援する市民から一般募集している。資本金は千五百万円。事業計画では、JR東灘本山駅の南西約一キロにあった同市場跡地に八階建て（二階は店舗、二階以上は住宅）の共同ビルを建設する。一定戸数を、共同ビル内の住宅の購入を希望する株主に優先分譲する計画もある。設立総会は九月下旬に開く予定で、株式取得の申し込みは十四日まで。問い合わせは、大阪市中央区の都市開発研究所内の同設立準備室（電話06・245・3543、ファクス06・245・5028）へ。

(5) 3つの組織と「人」を生みだした復興事業

従前は市場の任意の組織（親和会）が1つあったのですが、震災復興を契機に3つの組織（内2つが法人）が設立され、組織間の連携が生まれたことが大きな成果でした。また何より復興事業に苦勞する中でそれぞれの組織に適材が現れ、「人」を得たことがこの事業の大きな成果だといえます。

この組織間、「人」の連携は、完成後17年を経過した今日も機能しています。それぞれ法律の規定に基づいて設立された組織ですので、それぞれの役割についての責任が明確にされており、継続が担保されています。設立された3つの組織は次のとおりです。

①新甲南市場復興株式会社

震災復興事業の事業主体、事業完了後の管理運営法人（建物管理と駐車場運営）

②新甲南協同組合

これまでの市場の「対面販売方式」から「セルフ販売・共同レジ方式」への転換に伴う商業者組織、販売促進組織。店舗床取得組織（協同組合床と地権者床との共有を震災特例で初めて認められた）

③リプロ管理組合

区分所有法に基づく住宅を含む区分所有者の建物管理組織。1階商業施設（共有床）の所有者と等価交換により住宅を取得した市場関係者、市公社の分譲による取得した入居者で構成。

(6) 土地の指数評価

改めて「4要件」をいうまでもなく、復興事業の推進にとって合意形成は不可欠ですが、合意形成を図る一つの工夫として、従前資産評価を金額表示せずに指数で表し、相対関係を示すにとどめたことが挙げられます。(次図参照)

それは、復興事業の補助制度—優良建築物等整備事業の優遇補助の期限が震災後1年間という制約がありました—、その時間的制約のなかで金額を提示することは、個別売買の促進や金額を巡る内部亀裂の懸念、保留床処分価格による従前価額の変動など、共同事業への合意形成にプラスにならない、という判断からでした。

保留床処分価額(神戸市住宅供給公社の買取り価額)が確定した段階で、具体的な指数当たりの単価と権利価額、取得できる権利床規模を提示する、それまでは「最低評価者でこれぐらいは取得できる」という最低ラインを提示することで、全体の合意形成を図りました。

前掲の敷地図で見るとおり店舗の接道条件が大きく異なるため、土地の評価を巡っては厳しい意見対立がありました。路線価比率では差がないことや等価交換事業の開発利益の享受など共同事業のメリットについての説明、また市場の役員によるこれまでの市場の歴史や先代の苦労話などを交えた説得により、優遇補助の期限直前に全員の合意を得ることができました(その後期限が延長され、拍子抜けしましたが)。

本通り側敷地の平均を100としたときの平均指数バランスを、下図で示す。

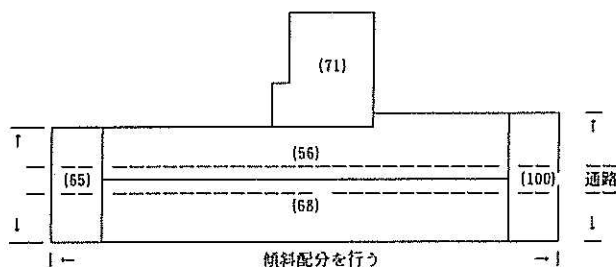


図 指数評価の説明資料
(平成7年6月5日第4回全体集会資料より)

(7) 税制改革の取り組みと成果

被災者自身が新甲南市場復興株式会社というディベロッパー会社を設立して事業を行ったため、いろいろな制度について被災者にとって不合理となる事柄が見えることにもなり、関係先への

制度改善や震災特例の要望、働きかけにより下記に述べるような成果を得ることができました。

□「全部譲渡方式」による税制の問題—被災者の過重な負担

被災マンション等の震災復興事業の事業手法は、抵当権や相続等による事業リスクを避けるために公的又は民間ディベロッパーが一旦土地の全てを取得し、建物を建設した後、被災権利者が買い戻す「全部譲渡方式」が多く採用されました。マンション建替円滑化法が制定され(平成14年)、権利変換手法が導入されるまではニュータウン等での老朽マンション建替事業の大半がこの手法によっています。

新甲南市場復興事業もそうですが、同時期に携わった芦屋第二コーポラス再建事業も「全部譲渡方式」による再建を目指していました。

全部譲渡による方法は、被災者が一旦土地を売り、買い戻す手続きを任意の売買として行うため、権利変換手続きであれば課税されることがない登録免許税、不動産取得税の負担が生ずることになります。また、売買契約に伴う印紙税の負担が必要となるほか、固定資産税等が従前は小規模宅地の特例課税だったものがディベロッパーがまとめて所有する期間、その特例が受けられず計算上は6倍の固定資産税額となり、買戻し価格に加算され、結局被災者の負担となります。

これらの負担は、「国や県、被災市などが『早期の震災復興』を目指して被災者や復興事業へ様々な助成措置や支援策を講じているのと矛盾するのではないか」、また、当時消費税が3%から5%への移行期でもあったため、再建建物の取得時の消費税を3%に据え置くべきでは、という議論もありました。

被災者自らがディベロッパー会社を設立して事業を進めたことにより、収支を含め事業費の中身が見えていたからこそ提起できた問題でした。

□署名運動と陳情活動

これらの問題は震災復興事業の多くに共通する問題であるため、これらの解決は、被災地、被災者全体の利益に合致し、復興事業を進める国や公共団体の利益に合致するはず。固定資産税等は市町村、不動産取得税は府県、登録免許税は国というように対象となる相手が異なりますが、当時私が同時に携わっていたヌーベル芦屋再建組合

表 署名いただいた団体一覧（事業史「自分たちの市場は自分たちで～全壊から復興まで～」
（1998年、新甲南市場復興株式会社）より）

阪神・淡路大震災復興事業
登録免許税等減免措置申請署名/集計表

呼びかけ団体 新甲南市場復興協議会
会長 西尾 静夫
メンバー 芦屋再建組合
会長 長田 正博

衆議院議長 参議院議長 内閣総理大臣	宛 宛 宛	兵庫県議会議長 兵庫県知事	宛 宛	神戸市議会議長 神戸市長	宛 宛	芦屋市議会議長 芦屋市長	宛 宛	西宮市議会議長 西宮市長	宛 宛
団体署名数	21	団体署名数	21	団体署名数	11	団体署名数	4	団体署名数	5
署名団体名	署名団体名	署名団体名	署名団体名	署名団体名	署名団体名	署名団体名	署名団体名	署名団体名	署名団体名
1 ヌーベル芦屋再建組合	1 ヌーベル芦屋再建組合	1 新甲南市場復興協議会	1 ヌーベル芦屋再建組合	1 西宮第2コ-オ-ス再建組合	1 ヌーベル芦屋再建組合	1 西宮第2コ-オ-ス再建組合	1 西宮第2コ-オ-ス再建組合	1 西宮第2コ-オ-ス再建組合	1 西宮第2コ-オ-ス再建組合
2 新甲南市場復興協議会	2 新甲南市場復興協議会	2 三角マーケット協同組合	2 芦屋第6コ-オ-ス再建組合	2 西宮第1コ-オ-ス再建組合	2 芦屋第6コ-オ-ス再建組合	2 西宮第1コ-オ-ス再建組合	2 西宮第1コ-オ-ス再建組合	2 西宮第1コ-オ-ス再建組合	2 西宮第1コ-オ-ス再建組合
3 三角マーケット協同組合	3 三角マーケット協同組合	3 礪上団地再建委員会	3 芦屋第11コ-オ-ス再建組合	3 西宮第1コ-オ-ス再建組合	3 芦屋第11コ-オ-ス再建組合	3 西宮第1コ-オ-ス再建組合	3 西宮第1コ-オ-ス再建組合	3 西宮第1コ-オ-ス再建組合	3 西宮第1コ-オ-ス再建組合
4 礪上団地再建委員会	4 礪上団地再建委員会	4 ハイツ本山再建組合	4 芦屋サ-ヒル西館建替組合	4 西宮第1コ-オ-ス再建組合	4 芦屋サ-ヒル西館建替組合	4 西宮第1コ-オ-ス再建組合	4 西宮第1コ-オ-ス再建組合	4 西宮第1コ-オ-ス再建組合	4 西宮第1コ-オ-ス再建組合
5 ハイツ本山再建組合	5 ハイツ本山再建組合	5 本山中町2丁目推進協	5 西宮第1コ-オ-ス再建組合	5 西宮第1コ-オ-ス再建組合	5 西宮第1コ-オ-ス再建組合	5 西宮第1コ-オ-ス再建組合	5 西宮第1コ-オ-ス再建組合	5 西宮第1コ-オ-ス再建組合	5 西宮第1コ-オ-ス再建組合
6 本山中町2丁目推進協	6 本山中町2丁目推進協	6 西宮第2コ-オ-ス再建組合	6 西宮第1コ-オ-ス再建組合	6 西宮第1コ-オ-ス再建組合	6 西宮第1コ-オ-ス再建組合	6 西宮第1コ-オ-ス再建組合	6 西宮第1コ-オ-ス再建組合	6 西宮第1コ-オ-ス再建組合	6 西宮第1コ-オ-ス再建組合
7 西宮第2コ-オ-ス再建組合	7 西宮第2コ-オ-ス再建組合	7 芦屋第6コ-オ-ス再建組合	7 西宮第1コ-オ-ス再建組合	7 西宮第1コ-オ-ス再建組合	7 西宮第1コ-オ-ス再建組合	7 西宮第1コ-オ-ス再建組合	7 西宮第1コ-オ-ス再建組合	7 西宮第1コ-オ-ス再建組合	7 西宮第1コ-オ-ス再建組合
8 芦屋第6コ-オ-ス再建組合	8 芦屋第6コ-オ-ス再建組合	8 芦屋第11コ-オ-ス再建組合	8 西宮第1コ-オ-ス再建組合	8 西宮第1コ-オ-ス再建組合	8 西宮第1コ-オ-ス再建組合	8 西宮第1コ-オ-ス再建組合	8 西宮第1コ-オ-ス再建組合	8 西宮第1コ-オ-ス再建組合	8 西宮第1コ-オ-ス再建組合
9 芦屋第11コ-オ-ス再建組合	9 芦屋第11コ-オ-ス再建組合	9 芦屋サ-ヒル西館建替組合	9 西宮第1コ-オ-ス再建組合	9 西宮第1コ-オ-ス再建組合	9 西宮第1コ-オ-ス再建組合	9 西宮第1コ-オ-ス再建組合	9 西宮第1コ-オ-ス再建組合	9 西宮第1コ-オ-ス再建組合	9 西宮第1コ-オ-ス再建組合
10 芦屋サ-ヒル西館建替組合	10 芦屋サ-ヒル西館建替組合	10 西宮第1コ-オ-ス再建組合	10 西宮第1コ-オ-ス再建組合	10 西宮第1コ-オ-ス再建組合	10 西宮第1コ-オ-ス再建組合	10 西宮第1コ-オ-ス再建組合	10 西宮第1コ-オ-ス再建組合	10 西宮第1コ-オ-ス再建組合	10 西宮第1コ-オ-ス再建組合
11 西宮第1コ-オ-ス再建組合	11 西宮第1コ-オ-ス再建組合	11 西宮第1コ-オ-ス再建組合	11 西宮第1コ-オ-ス再建組合	11 西宮第1コ-オ-ス再建組合	11 西宮第1コ-オ-ス再建組合	11 西宮第1コ-オ-ス再建組合	11 西宮第1コ-オ-ス再建組合	11 西宮第1コ-オ-ス再建組合	11 西宮第1コ-オ-ス再建組合
12 西宮第1コ-オ-ス再建組合	12 西宮第1コ-オ-ス再建組合	12 西宮第1コ-オ-ス再建組合	12 西宮第1コ-オ-ス再建組合	12 西宮第1コ-オ-ス再建組合	12 西宮第1コ-オ-ス再建組合	12 西宮第1コ-オ-ス再建組合	12 西宮第1コ-オ-ス再建組合	12 西宮第1コ-オ-ス再建組合	12 西宮第1コ-オ-ス再建組合
13 西宮第1コ-オ-ス再建組合	13 西宮第1コ-オ-ス再建組合	13 西宮第1コ-オ-ス再建組合	13 西宮第1コ-オ-ス再建組合	13 西宮第1コ-オ-ス再建組合	13 西宮第1コ-オ-ス再建組合	13 西宮第1コ-オ-ス再建組合	13 西宮第1コ-オ-ス再建組合	13 西宮第1コ-オ-ス再建組合	13 西宮第1コ-オ-ス再建組合
14 西宮第1コ-オ-ス再建組合	14 西宮第1コ-オ-ス再建組合	14 西宮第1コ-オ-ス再建組合	14 西宮第1コ-オ-ス再建組合	14 西宮第1コ-オ-ス再建組合	14 西宮第1コ-オ-ス再建組合	14 西宮第1コ-オ-ス再建組合	14 西宮第1コ-オ-ス再建組合	14 西宮第1コ-オ-ス再建組合	14 西宮第1コ-オ-ス再建組合
15 西宮第1コ-オ-ス再建組合	15 西宮第1コ-オ-ス再建組合	15 西宮第1コ-オ-ス再建組合	15 西宮第1コ-オ-ス再建組合	15 西宮第1コ-オ-ス再建組合	15 西宮第1コ-オ-ス再建組合	15 西宮第1コ-オ-ス再建組合	15 西宮第1コ-オ-ス再建組合	15 西宮第1コ-オ-ス再建組合	15 西宮第1コ-オ-ス再建組合
16 西宮第1コ-オ-ス再建組合	16 西宮第1コ-オ-ス再建組合	16 西宮第1コ-オ-ス再建組合	16 西宮第1コ-オ-ス再建組合	16 西宮第1コ-オ-ス再建組合	16 西宮第1コ-オ-ス再建組合	16 西宮第1コ-オ-ス再建組合	16 西宮第1コ-オ-ス再建組合	16 西宮第1コ-オ-ス再建組合	16 西宮第1コ-オ-ス再建組合
17 西宮第1コ-オ-ス再建組合	17 西宮第1コ-オ-ス再建組合	17 西宮第1コ-オ-ス再建組合	17 西宮第1コ-オ-ス再建組合	17 西宮第1コ-オ-ス再建組合	17 西宮第1コ-オ-ス再建組合	17 西宮第1コ-オ-ス再建組合	17 西宮第1コ-オ-ス再建組合	17 西宮第1コ-オ-ス再建組合	17 西宮第1コ-オ-ス再建組合
18 西宮第1コ-オ-ス再建組合	18 西宮第1コ-オ-ス再建組合	18 西宮第1コ-オ-ス再建組合	18 西宮第1コ-オ-ス再建組合	18 西宮第1コ-オ-ス再建組合	18 西宮第1コ-オ-ス再建組合	18 西宮第1コ-オ-ス再建組合	18 西宮第1コ-オ-ス再建組合	18 西宮第1コ-オ-ス再建組合	18 西宮第1コ-オ-ス再建組合
19 西宮第1コ-オ-ス再建組合	19 西宮第1コ-オ-ス再建組合	19 西宮第1コ-オ-ス再建組合	19 西宮第1コ-オ-ス再建組合	19 西宮第1コ-オ-ス再建組合	19 西宮第1コ-オ-ス再建組合	19 西宮第1コ-オ-ス再建組合	19 西宮第1コ-オ-ス再建組合	19 西宮第1コ-オ-ス再建組合	19 西宮第1コ-オ-ス再建組合
20 西宮第1コ-オ-ス再建組合	20 西宮第1コ-オ-ス再建組合	20 西宮第1コ-オ-ス再建組合	20 西宮第1コ-オ-ス再建組合	20 西宮第1コ-オ-ス再建組合	20 西宮第1コ-オ-ス再建組合	20 西宮第1コ-オ-ス再建組合	20 西宮第1コ-オ-ス再建組合	20 西宮第1コ-オ-ス再建組合	20 西宮第1コ-オ-ス再建組合
21 西宮第1コ-オ-ス再建組合	21 西宮第1コ-オ-ス再建組合	21 西宮第1コ-オ-ス再建組合	21 西宮第1コ-オ-ス再建組合	21 西宮第1コ-オ-ス再建組合	21 西宮第1コ-オ-ス再建組合	21 西宮第1コ-オ-ス再建組合	21 西宮第1コ-オ-ス再建組合	21 西宮第1コ-オ-ス再建組合	21 西宮第1コ-オ-ス再建組合
22 西宮第1コ-オ-ス再建組合	22 西宮第1コ-オ-ス再建組合	22 西宮第1コ-オ-ス再建組合	22 西宮第1コ-オ-ス再建組合	22 西宮第1コ-オ-ス再建組合	22 西宮第1コ-オ-ス再建組合	22 西宮第1コ-オ-ス再建組合	22 西宮第1コ-オ-ス再建組合	22 西宮第1コ-オ-ス再建組合	22 西宮第1コ-オ-ス再建組合
23 西宮第1コ-オ-ス再建組合	23 西宮第1コ-オ-ス再建組合	23 西宮第1コ-オ-ス再建組合	23 西宮第1コ-オ-ス再建組合	23 西宮第1コ-オ-ス再建組合	23 西宮第1コ-オ-ス再建組合	23 西宮第1コ-オ-ス再建組合	23 西宮第1コ-オ-ス再建組合	23 西宮第1コ-オ-ス再建組合	23 西宮第1コ-オ-ス再建組合

と新甲南市場復興協議会が呼びかけ人となり、平成8年11月から同年末にかけて被災各地の再建団体に趣旨説明と署名要請を行いました。

上表のように21団体から賛同の署名をいただきました。これらの団体署名を被災地出身の国会議員、兵庫県議会議員、市議会議員を通じて、登録免許税については衆参議会議長、内閣総理大臣宛、不動産取得税については兵庫県議会議員と兵庫県知事宛、固定資産税等については神戸市はじめ各関係先へ請願、神戸市議会に対しては傍聴活動等も行い、次項に述べるとおりの税制改正を図ることができました。

□税制改正、減免実現の概要

①登録免許税の免除

震災後、被災地への支援として「新たな“建物”の保存又は移転登記」は免税措置がとられていましたが、土地の移転登記に関しては対象外となっていました。

国会議員を通じて上記署名を提出約1年後の平成9年12月15日、与党税制協議会において「全部譲渡方式」の場合の登録免許税について制度化する方針が示され、平成10年3月通常国会において「阪神淡路大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律」の一部改正（第38条関係）により実現することができました。

※第38条（阪神・淡路大震災の被災者等が取得した特定の土地に係る所有権等の移転登記の免税）一 条 文 書 略

全部譲渡方式再建は登録免許税を免除
98年度から2年
自民、社民、さきがけの3党は15日の与党税制協議会で、阪神大震災で被災したマンションを「全部譲渡方式」で再建した場合、所有権の移転登記などにかかる登録免許税を免除する制度の新設を決めた。1998年度から2年間実施する「全部譲渡方式」とは、被災マンションの居住者が住宅を再建するため、土地の所有権をいったん建設業者に移し、その業者がその土地に建設したマンションを買い戻す手

当時の新聞記事（平成9年12月6日毎日新聞）

しかし、陳情した新甲南市場は10年1月に竣工したため、この適用を受けることはできませんでした。

②不動産取得税の免除

震災後、被災した不動産に代わる不動産を取得した場合に減免が認められていましたが、土地については「埋没、崩壊等本来の目的に供することが不可能なもの」に限られ、全部譲渡方式のような「通常の状態の土地」については認められていませんでした。署名活動等の働きかけの結果、「被災マンション再建にかかる不動産取得税の減免について」（兵庫県）により、通常の土地の買い戻しについても減免されることとなり、新甲南市場

が第1号の適用を受けることができました。

③固定資産税等の減額

平成9年2月26日、神戸市会総務財政委員会が全会一致で新甲南市場からの陳情を採択、小規模宅地の特例が認められることになり、新甲南市場が適用を受けることができました。その後被災各市でも同様の措置が執られるようになりました。

(8) 商品企画（中元、歳暮）による支援

被災から半年後の7月9日に14店舗で仮設店舗がオープンしました。不便な仮設での営業なので何とか支援したいという思いから、ちょうど当社の中元を発注する時期であったため、在阪の百貨店にまとめて発注していた平成7年夏のお中元を仮設店舗の共同企画としてできないか、という提案をしました。

過去、新甲南市場でも取り組んだことのなかった中元の共同での商品企画でしたが、他の会社にも中元商品として使ってもらい、仮設店舗からの挨拶状を入れる工夫などをしたため、送り先のお客から驚きとお礼の返信が多くあり、大きな評判になりました。店主たちももちろん元気づけられましたが、復興事業に取り組む私たちも勇気づけられました。本来の業務ではない仮設店舗でのこの取り組みは、被災者との「距離がぐっと近くなった」信頼関係を結ぶ一つの契機になりました。

読売新聞 97/2/27

マンション再建

税軽減適用を拡大

神戸市 業者に一時譲渡でも

神戸市は二十六日、阪神大震災で倒壊したマンションなどで、土地をいったん開発業者に譲渡して再建する場合にも、震災特例の固定資産税の軽減を適用することを決めた。土地が業者に渡ったあとの減免特例は、住宅用地が空き地となつた場合、固定資産税は三、四倍となる。小規模宅地は、元の状態に復旧される震災特例を各自治体で実施していたが、全部譲渡方式で開発業者に所有権が移転した場合は、業者は被災者ではないとして特例の適用が除外となり、固定資産税がアップしていた。

軽減措置は、元通りの固定資産税とする方針で、九七年から実施するが、税は今年一月一日現在の物件に対して行われるため、今年に入って譲渡されたものが対象となる。

当時の新聞記事

マシ挨拶状

拝啓 本商品を企画いたしました新甲南市場仮設店舗より 一言ご挨拶申し上げます

私どもの新甲南市場は、神戸市東灘区で40年以上にわたって営業を行ってきました。想いもよらない阪神大震災は、市場の建物を一瞬にして崩壊させ、私どもは避難所や遠方での疎開生活を余儀なくされました。本格的な復興には、まだまだ時間がかかりますが、力をあわせて前に進みたいと考えています

7月9日 小規模ながら仮設店舗をオープンすることができました。これを機に仮設で営業する者が共同で、お中元のセット商品を企画しました。こうした試みは初めてで、まだまだ商品として未熟かもしれませんが、皆様のご批評を得て、よりよいものにしていきたいと考えております

震災から半年、こうして皆様のお手元に商品をお届けすることができるとは、このうえない喜びです。心からお礼申し上げます

敬具

一九九五年盛夏

新甲南市場仮設店舗

乾物・昆布 新甲中・南昆布店

野菜・果物 末岡商店

寿司・仕出し 池田屋

鶏肉 遠藤商店

ヤキニク 安久貝

鮮魚 魚祥

鶏肉 前谷商店

肉 いろは精肉店

くすり・化粧品 桜井薬局

うどん・そば 福岡原製麺所

お問合せ先 末岡商店（仮設店舗内）

電話・ファクス 078-411-3631

中元商品の中に同封した仮設店舗からの「ご挨拶」

当社では、20年経過した現在も新甲南市場（KONAN食彩館）の商品を中元、歳暮に使っています。阪神・淡路大震災を「忘れない」一つの取り組みでもあります。

(9) 職能としてこれから行うべきこと

新甲南市場復興事業を始め、阪神・淡路大震災の復興事業4プロジェクトへの取り組みは、体力的には相当厳しいものがありましたが、精神的には充実した取り組みでした。また、緊急事態で突きつけられたコーディネーターという職能のあり方、当社の創業理念に関わる根本を考える貴重な機会となりました。

こうした経験から、再開発コーディネーターとして、私たちの職能の責務として関わるべき必然

のものとして、再開発事業の経年に伴う「再々開発」や「再開発ビルの活性化」があると考えています。

特に関西は、再開発事業の前進である市街地改造事業を生みだし、都市再開発法制定後の初期の再開発事業が多く実施された再開発先進地です。竣工後20年、30年を経過した再開発ビルの老朽化や機能劣化等への対策は、中心市街地の活性化やコンパクトシティへの大きな課題となっています。これらの課題は、再開発ビルの建設に関わった再開発コーディネーターが避けて通れない課題といえます。

次回、「再開発ビルの再々開発」への取り組みについて、その中で私が考えてきたこと、実践してきたことを紹介したいと思います。