



被災市街地における住宅再建の実態分析 : 灘区南東地区のケーススタディを通じて

平山, 洋介
木山, 幸介

(Citation)

日本建築学会計画系論文集, 512:205-211

(Issue Date)

1998-10-30

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90001890>



被災市街地における住宅再建の実態分析

—灘区南東地区のケーススタディを通じて—

HOUSING RECONSTRUCTION IN THE DISASTER AREA

—Case of southeast Nada of Kobe stricken
by the great Hanshin-Awaji earthquake—

平山 洋介*, 木山 幸介**

Yosuke HIRAYAMA and Kosuke KIYAMA

Discussed in the following paper is the process of housing reconstruction in the Southeast Nada of Kobe, one of disaster areas heavily damaged by the Great Hanshin-Awaji Earthquake. It is pointed out that there still remain many vacant lots where housing construction faces divers obstacles, and that the composition of housing type in the neighborhood is in the process of profound change. There on one hand is drastic decrease in multi-family housing units of wood structure for low income people, and on the other hand it should be noted that many buildings of non-wood multi-family housing for the upper income were newly constructed.

Keywords: Hanshin-Awaji Great Earthquake, Disaster Area, Housing Reconstruction

阪神・淡路大震災, 被災市街地, 住宅再建

1. はじめに

本稿は、阪神・淡路大震災の被害を受けた市街地における住宅復興のあり方を追求するための基礎作業として、住宅再建のプロセスを追跡し、その実態を明らかにしようとするものである。神戸市・灘区南東地区を対象として実施したケーススタディの結果を用いて考察を行う。

神戸市の市街地では、全壊、半壊戸数が少なくとも6万5000戸、4万5000戸、ストックの総戸数に対する比率が23.5%、16.5%に及ぶ住宅被害が発生した¹⁾。これに対して、住宅復興を促すための計画が立案され、多数のプログラムが実施されてきた。1995年7月に「神戸市震災復興住宅緊急3か年計画」が策定され、1996年7月にはその修正をベースとした「神戸のすまい復興プラン」が開始された。これに続いて1998年3月からは、復興施策と一般施策の双方の性質を合わせもつ「神戸市住宅3か年計画」が実施されている。このような一連の計画について検証を行い、住宅復興の方向性を展望するために必要とされる基礎的な作業の一つは、被災市街地における住宅再建の実態的な把握であろう。

この住宅再建をめぐる主要な論点は、震災の発生を起点とする時間の推移に応じて、次のような段階に従って重層的に移行するものと考えられる。第1に、住宅被害の把握が必要とされる。その実態

分析は住宅復興の方向性を検討するために不可欠である。第2は、住宅再建の進捗についての観察である。時間の経過につれて進展する計画の検証を行うために、再建の状況を追跡していく必要がある。第3は、住宅再建の内容に関する分析である。新たに建築される住宅は震災以前とは異なる内容を有している可能性が想定され、それが住宅ストックの全体的な構成に与える影響について分析を行う必要がある。

住宅再建に関連するこれまでの調査研究は、住宅被害の分析、住宅再建の進捗を主題化したものが中心である。多くの地区を対象としたケーススタディが重ねられ、そのいっそうの充実が期待されている²⁾。これに並行して、新たに建築される住宅の内容に関する調査研究の必要が高まっているとみられる。震災によって多数の住宅が滅失し、その再建は依然として進展の途上にあるとしても、震災以後に多くの住宅が建築されたことは事実である。この新しい住宅は被災市街地のストックを変容に導く可能性を有しており、その方向性についての観察が求められる。

本稿では、①住宅被害の実態を捉えたうえで、②住宅再建の進捗状況に関する分析を行い、③新たに建築された住宅がストックの構成に及ぼす影響を明らかにする。住宅再建の実態の一端を重層的に追跡するところに主眼がある。調査対象の灘区南東地区は、図1に

* 神戸大学発達科学部人間環境科学科 助教授・学博

** 神戸大学大学院総合人間科学研究科 大学院生

Assoc. Prof., Dept. of Human Environment, Faculty of Human Development Kobe Univ., Ph. D.

Graduate Student, Graduate School of Human Science, Kobe Univ.

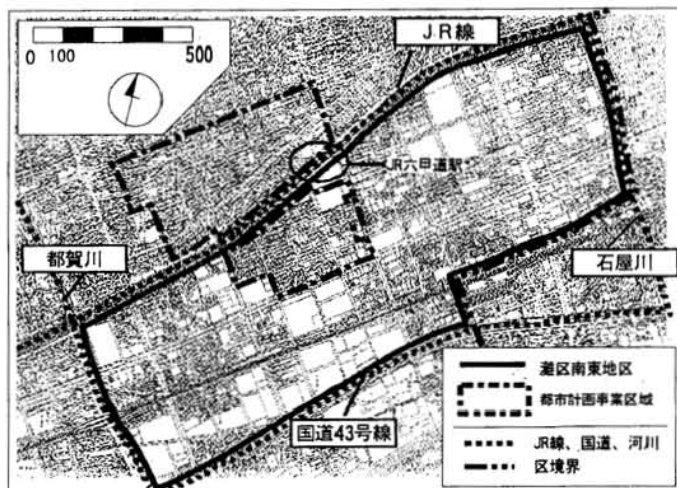


図1 灘区南東地区の位置

表1 敷地属性の構成比と全半壊率

〈建築類型〉	敷地数総計			全半壊敷地数		
一戸建	2003	〈52.3%〉	(100.0%)	1307	(59.3%)	
長屋	153	〈4.0%〉	(100.0%)	122	(79.7%)	
木造共同	225	〈5.9%〉	(100.0%)	202	(89.8%)	
非木造共同	352	〈9.2%〉	(100.0%)	89	(25.3%)	
併用住宅	405	〈10.6%〉	(100.0%)	261	(64.4%)	
非住宅	303	〈7.9%〉	(100.0%)	125	(41.3%)	
駐車場	256	〈6.7%〉	(100.0%)	-	-	
その他・不明	132	〈3.4%〉	(100.0%)	96	(72.7%)	
計	3829	〈100.0%〉	(100.0%)	2202	(57.5%)	
〈敷地面積〉						
40㎡未満	517	〈13.5%〉	(100.0%)	369	(71.4%)	
40㎡～60㎡未満	958	〈25.0%〉	(100.0%)	615	(64.2%)	
60㎡～80㎡未満	690	〈18.0%〉	(100.0%)	447	(64.8%)	
80㎡～100㎡未満	360	〈9.4%〉	(100.0%)	209	(58.1%)	
100㎡～150㎡未満	512	〈13.4%〉	(100.0%)	271	(52.9%)	
150㎡以上	792	〈20.7%〉	(100.0%)	291	(36.7%)	
計	3829	〈100.0%〉	(100.0%)	2202	(57.5%)	
〈接道状況〉						
4m未満	1002	〈26.2%〉	(100.0%)	679	(67.8%)	
4m～6m未満	783	〈20.4%〉	(100.0%)	412	(52.6%)	
6m～8m未満	1119	〈29.2%〉	(100.0%)	659	(58.9%)	
8m以上	925	〈24.2%〉	(100.0%)	452	(48.9%)	
計	3829	〈100.0%〉	(100.0%)	2202	(57.5%)	

示すように、JR線、国道43号線、石屋川、都賀川のインフラに囲まれ、都市計画事業が決定された部分を除いた77.7haのエリアである³⁾。この地区はとくに大規模な住宅被害が発生したエリアとして位置づけられる。全壊戸数がストック総戸数に占める比率は、灘区市街地では26.6%であり、これは神戸市市街地の23.5%に近い数値である。しかし、灘区南東地区では40.6%に及び、住宅被害がきわめて大きくなっている。

調査は対象地区の容容実態を敷地単位の目視観察によって追跡したものである。①まず地震直後の1995年1月末に建築物の被害状況を捉えた⁴⁾。②これに続いて、その後の敷地の変化を定期的に観察してきている。従前建築の解体、修繕等の状況、新築される建築の用途、建て方、構造、棟数、戸数等が主な観察項目である。③また、敷地の基礎的な属性を明らかにするために、従前建築の用途、建て方、構造、棟数、戸数の把握、敷地面積と接道状況の計測を行っている。ここでは、原則的に震災以前に1棟の建築物があった範囲を1敷地としている。複数の棟で構成されている場合であっても、母

屋と付属屋、複数棟の共同住宅地など、明らかに同一の敷地と判断される場合はこの限りではない。敷地境界、敷地面積、接道状況等は、厳密には固定資産税台帳等をもとに計測すべきであるが、資料入手の困難性、作業量の問題などから、1/2500の地形図、住宅地図を用いて計測し、現地踏査によってこれを補正している。

この目視調査は継続中であるが、ここでは震災発生から3年目の1998年1月までの実態を報告する⁵⁾。時系列の観察としては、6か月間隔のデータを使用する⁶⁾。

2. 住宅被害の実態

灘区南東地区の敷地数は3829である。その属性をみてみると、表1に示すように、従前建築類型では住宅系が大半を占めている。専用住宅が71.4%、併用住宅が10.6%を占め、合わせて8割を超える。専用住宅では一戸建が52.3%と比率が高く、それ以外に非木造共同(9.2%)、木造共同(5.9%)、長屋(4.0%)等が混在している。敷地面積は60㎡未満が38.5%、80㎡未満が56.5%であり、狭小敷地の比率が高い。接道状況では4m未満の接道不良の敷地が26.2%を占めている。全体として、この地区では一戸建住宅を中心として多様な類型が混在する住宅系の市街地が形成され、敷地の狭小性、接道不良等の問題が存在しているといえる⁷⁾。

震災による被害状況をみると、全敷地における全半壊率は57.5%に達し、被害がきわめて大きいことが確認される。注意を要するのは、震災の影響は地区の中に一様に生じているのではなく、敷地の属性に応じた明確な格差を示していることである。従前建築類型では長屋、木造共同において全半壊率は突出して高く、79.7%、89.8%に及ぶ。これらの住宅ストックはいわば全滅した状態にある。この地区の主流を占める一戸建においても全半壊率は59.3%と高く、被害は非常に大きい。敷地面積と全半壊率は明快な相関関係があり、敷地が小さくなるほど大きな被害が発生している。敷地面積150㎡以上では全半壊率は36.7%であるのに比べ、40～60㎡では64.2%、40㎡未満では71.4%となっている。接道状況では4m未満の敷地において被害が大きく、全半壊率は67.8%を示している。これらの点から、被害は全体的に大きく、なかでも長屋、木造共同、一戸建であった敷地、あるいは狭小、接道不良等の問題をともなう敷地において壊滅的な状態が生じているといえる。長屋、木造共同等の住宅は建設年次が古く、老朽が進んでいることが全半壊率を高める一因になっているとみられる⁸⁾。敷地面積、接道状況等の指標はそれ自体が全半壊率に影響するとはいえない。狭小、接道不良の敷地では被害が強く現れる属性の住宅が多く存在していたと考えられる。

3. 住宅再建の進捗状況

では、このように強く被害をうけた市街地において、住宅再建はどのように進展してきたのか。表2は、1995年7月から1998年1月までの期間における全敷地の状況の変化を示した基礎的なデータである。新しい建築物については、調査時点において着工されているものをカウントに含めている。これによれば、1995年7月時点では「解体後放置」の敷地が47.0%に及び、市街地がいわば「原っぱ」化していたことが分かる。そこから恒久建築が増えはじめ、「解体後恒久建築」は1995年7月の1.1%に対して、1996年1月は13.2%、1996年7月は25.0%と着実に比率を伸ばし、震災から2年目の1997

表2 全敷地状況の変化

	被害小 ・放置	被害小 ・修繕	全半壊 ・放置	全半壊 ・修繕	従前建築 + 恒久建築	従前建築 + 仮設建築	従前建築 + 新駐車場	従前建築 + 道路	解体後 恒久建築	解体後 仮設建築	解体後 駐車場
1995年7月	1048 (27.4%)	217 (5.7%)	150 (3.9%)	106 (2.8%)	1 (0.1%)	8 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (1.1%)	193 (5.0%)	1 (0.1%)
1996年1月	791 (20.7%)	410 (10.7%)	45 (1.2%)	139 (3.6%)	9 (0.2%)	16 (0.4%)	1 (0.1%)	0 (0.0%)	504 (13.2%)	252 (6.6%)	34 (0.9%)
1996年7月	741 (19.4%)	436 (11.4%)	28 (0.7%)	144 (3.8%)	13 (0.3%)	17 (0.4%)	5 (0.1%)	0 (0.0%)	959 (25.0%)	220 (5.7%)	85 (2.2%)
1997年1月	724 (18.9%)	444 (11.6%)	21 (0.5%)	147 (3.8%)	16 (0.4%)	18 (0.5%)	5 (0.1%)	0 (0.0%)	1241 (32.4%)	185 (4.8%)	128 (3.3%)
1997年7月	708 (18.5%)	448 (11.7%)	20 (0.5%)	144 (3.8%)	25 (0.7%)	16 (0.4%)	4 (0.1%)	2 (0.1%)	1396 (36.5%)	152 (4.0%)	137 (3.6%)
1998年1月	694 (18.1%)	446 (11.6%)	18 (0.5%)	144 (3.8%)	27 (0.7%)	15 (0.4%)	4 (0.1%)	2 (0.1%)	1467 (38.3%)	129 (3.4%)	169 (4.4%)

解体後 道路	解体後 放置	一部解体 後放置	旧駐車場 変化なし	旧駐車場 + 恒久建築	旧駐車場 + 仮設建築	旧駐車場 から 恒久建築	旧駐車場 から 仮設建築	旧駐車場 から 道路	その他	計
0 (0.0%)	1800 (47.0%)	7 (0.2%)	208 (5.4%)	0 (0.0%)	20 (0.5%)	7 (0.2%)	15 (0.4%)	0 (0.0%)	6 (0.2%)	3829 (100.0%)
0 (0.0%)	1375 (35.9%)	7 (0.2%)	179 (4.7%)	0 (0.0%)	21 (0.5%)	24 (0.6%)	16 (0.4%)	0 (0.0%)	6 (0.2%)	3829 (100.0%)
0 (0.0%)	934 (24.4%)	6 (0.2%)	164 (4.3%)	1 (0.1%)	15 (0.4%)	36 (0.9%)	19 (0.5%)	0 (0.0%)	6 (0.2%)	3829 (69.0%)
0 (0.0%)	662 (17.3%)	5 (0.1%)	151 (3.9%)	1 (0.1%)	16 (0.4%)	46 (1.2%)	13 (0.3%)	0 (0.0%)	6 (0.2%)	3829 (100.0%)
22 (0.6%)	507 (13.2%)	6 (0.2%)	149 (3.9%)	3 (0.1%)	15 (0.4%)	58 (1.5%)	10 (0.3%)	1 (0.0%)	6 (0.2%)	3829 (79.7%)
21 (0.5%)	445 (11.6%)	6 (0.2%)	145 (3.8%)	4 (0.1%)	14 (0.4%)	63 (1.6%)	9 (0.2%)	1 (0.0%)	6 (0.2%)	3829 (81.4%)

年1月では32.4%となっている。しかし、これ以降における「解体後恒久建築」は比率の伸びが停滞した状態を示している。1997年7月における「解体後恒久建築」は36.5%、震災から3年目の1998年1月では38.3%である。「解体後恒久建築」の再建は一段落する状態に入っているとみられる。恒久建築は「解体後恒久建築」以外に「従前建築+恒久建築」「旧駐車場+恒久建築」「旧駐車場から恒久建築」によって現れている。しかし、これらの比率は小さい。1998年1月時点において1561の敷地に恒久建築が新たに建設されており、そのうち「解体後恒久建築」が94.0%と大半を占めている。

1998年1月までに全敷地の58.2%において建築物の解体が行われている。この解体敷地の変化の過程を図2に示した。「解体後恒久建築」は確実に増加しているが、上記のように、震災後2年目の1997年1月以降では比率の伸びが鈍っている。震災後3年目の1998年1月時点において「解体後恒久建築」は66.1%と約3分の2である。それ以外の約3分の1の敷地は恒久建築の再建には至っていない。「解体後放置」の敷地が依然として存在し、19.2%と約2割を占めている。

解体敷地において恒久建築が再建された比率の変化を敷地の属性別に表したものが図3である。このデータは住宅再建の進展が敷地の属性に応じた格差をとまっていることを示している。従前建築類型では長屋、木造共同、併用住宅であった敷地において再建の遅れが認められる。1998年1月時点において、一戸建てであった敷地では恒久建築が現れた比率は70.3%であるのに比べ、長屋は60.3%、木造共同は62.5%、併用住宅は55.6%である。敷地面積については、40㎡未満の敷地において再建の遅れがみられ、接道状況では4m未満の敷地において恒久建築の出現が相対的に少ない。上述のように、長屋、木造共同、あるいは狭小、接道不良の敷地では震災の被害が大きい。そこでは住宅再建に向けた動きが遅れていることが分かる。

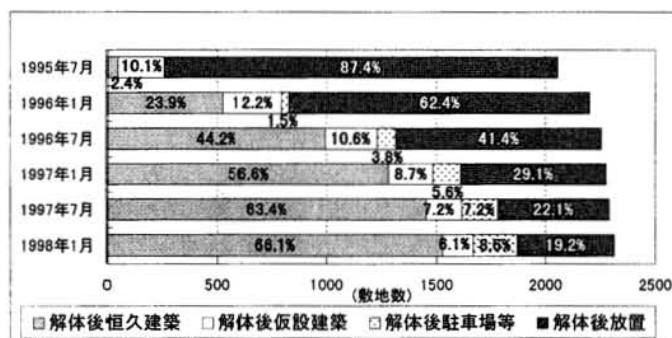


図2 解体敷地状況の推移

これらの従前建築類型、敷地面積、接道状況などの指標は、住宅再建の格差に影響する要因を示唆していると考えられる。敷地面積、接道状況などは敷地の空間的な条件を表している。狭小、接道不良の敷地では従前建築が既存不適格であったケースが多いと推察され、新たな住宅の建築が難しくなっていると考えられる。従前建築類型は敷地の権利関係、土地所有者の資金力等の問題に関わっているとみられる。長屋、併用住宅であった敷地における再建の遅れは権利関係の複雑性の問題に関連しているケースがあり、木造共同の敷地では土地所有者の高齢化等により、資金力が低く、再建意欲が弱い場合があるものと推測される。

しかし、こうした指標だけでは格差の要因の説明は困難であり、敷地ごとに個別的な状況が存在していると考えられる。接道状況による再建率の差異は大きいとはいえない。敷地面積に関しては、面積が大きい80～100㎡においても再建率が低い水準にあり、相関関係は単純ではない。現実には、敷地の空間条件、権利関係、被災者の資金力、土地所有者の資金力と土地利用の意向等の多彩な因子が複雑に絡み合い、住宅再建の進捗が規定されていると考えられる。

以上の分析から、一方において、住宅再建が進捗してきた実態を指摘することができる。恒久建築が増えてきたことは事実である。

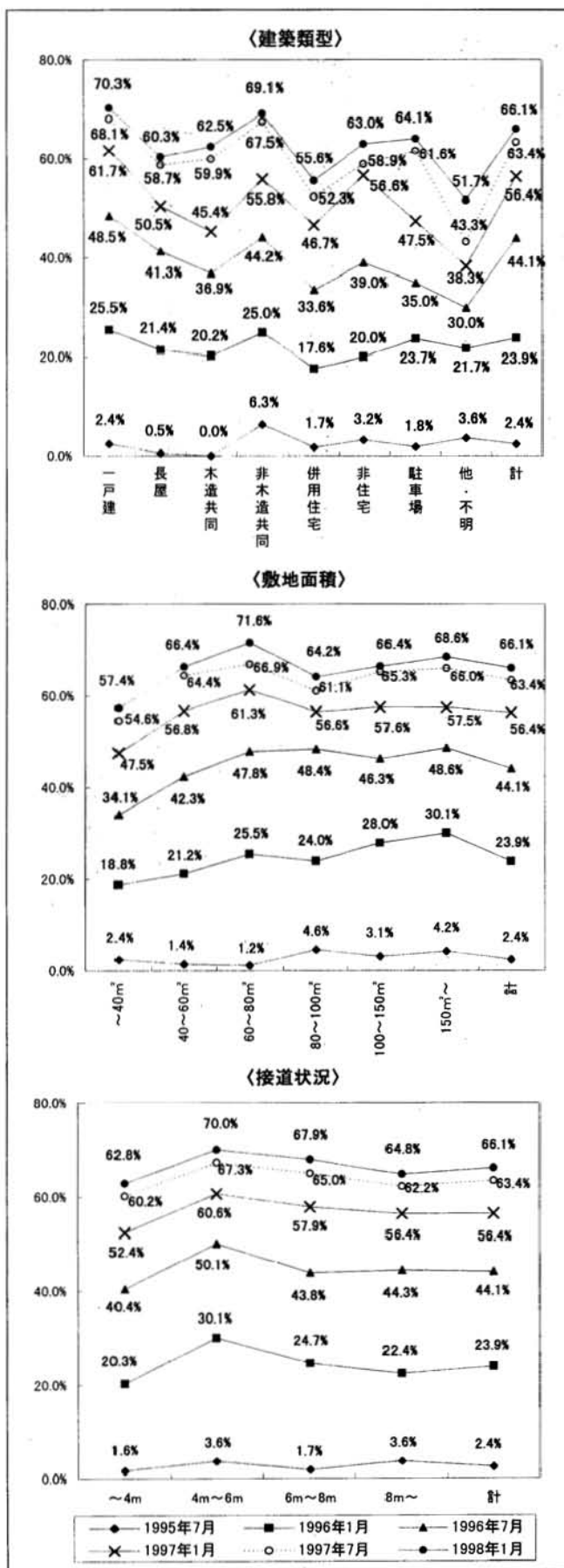


図3 解体敷地における恒久建築の比率の推移

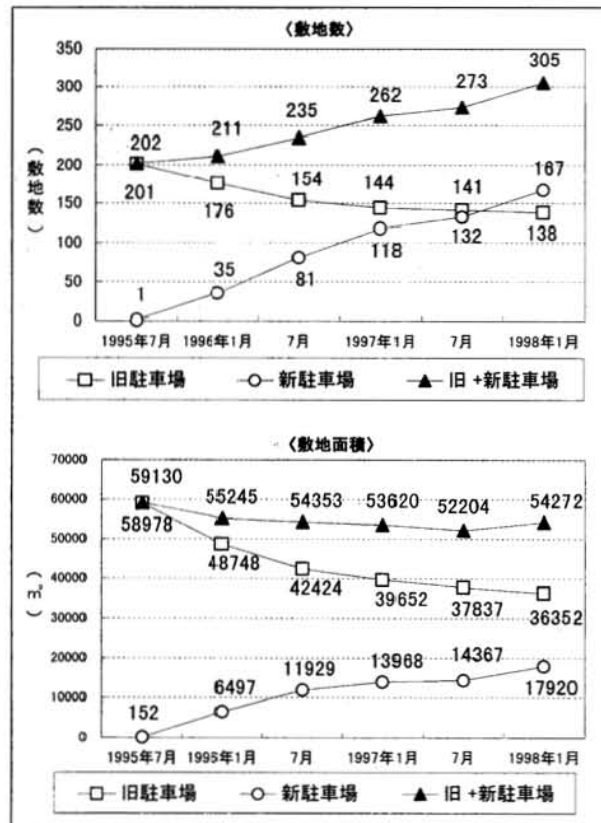


図4 駐車場の推移

しかし、他方において、依然として再建に至らない多数の敷地が残存し、住宅再建の進行がすでに停滞に転じている状況に注目しておく必要がある。

住宅再建が停滞しはじめた要因としては、次の3点が推察される。第1に、“原っぱ”のままで残存している敷地は、より困難な問題を有しているケースの比重が増えていると考えられる。換言すれば、再建が可能な敷地については、すでに何らかの対処がなされているとみられる。第2に、神戸市全域における住宅需給のマクロな状況を考慮に入れておく必要がある。神戸市の調べによれば、震災によって滅失した住宅は総計7万9283戸である。これに対して、1995年2月から1998年1月までの住宅着工の累積戸数は11万7125戸に及ぶ。滅失戸数を大幅に上回る戸数の住宅がすでに着工されている。この住宅着工は被災者の需要に適合したものとは限らない³⁾。しかし、マクロなレベルにおいて住宅供給は量的に過剰傾向にあり、そのことが市街地の住宅再建を停滞に導く一因となっていると推論される。第3に、固定資産税・都市計画税の特例措置は住宅再建の動向に影響を与える。通常の課税は未利用敷地に対して重く、何らかの土地利用を促進するように機能する。しかし、被災市街地では解体された未利用敷地であっても、住宅として利用されている敷地と同様の扱いがなされ、固定資産税は通常の未利用敷地の6分の1、都市計画税は3分の1への減額措置が適用される。この特例は最長で2000年まで延長されることが決定されている。このため、少なくとも現時点では、税制上の動機による建築行為は抑制されている。

これに関連して、駐車場の動向を図4に示した。従前に駐車場であった敷地がそのまま駐車場として利用されるケースは減少してきている。しかし、新たに駐車場として使用される敷地が増えている

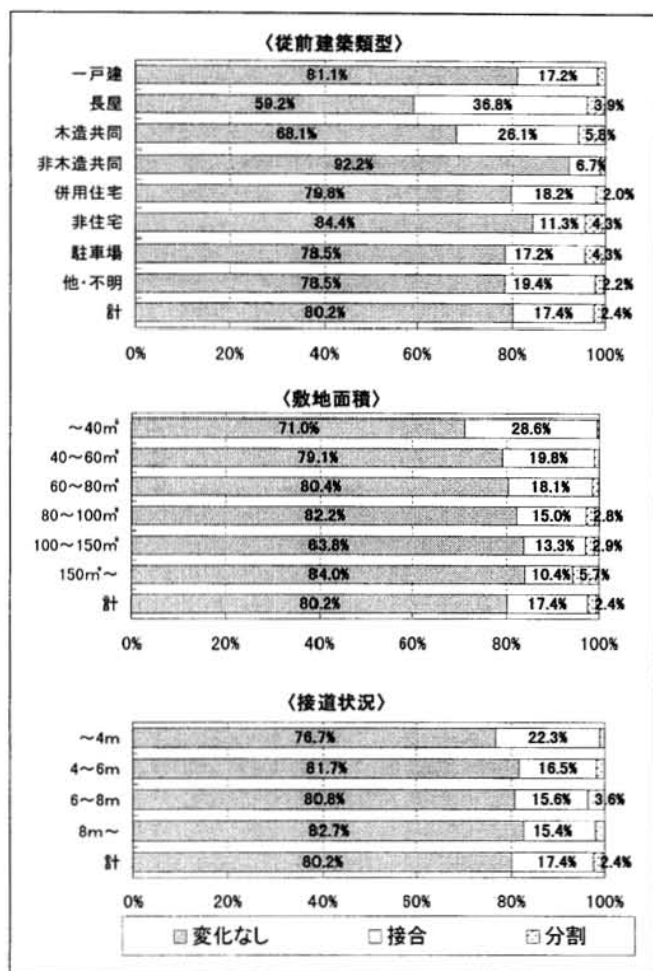


図5 敷地境界の変化 (1998年1月)

ことが分かる。駐車場の敷地総数は1995年7月の202から1998年1月の305へと顕著に増加し、敷地面積の総計は5万9130㎡から5万4272㎡へと若干の縮小となっている。小さな敷地の駐車場の数が増えているといえる。この多くは“原っぱ”の暫定的な利用としての性質をもっていると考えられる。

この目視調査は震災以前の敷地境界をベースとしたものである。しかし、震災以後における市街地の変容を通じて、敷地は接合あるいは分割が行われ、その境界自体が変化する。図5は、この点をみたものである。全体として、全敷地の80.2%は境界に変化がなく、そのまま存続しているが、17.4%では敷地の接合がなされている。とくに従前に長屋であった敷地、木造共同であった敷地、40㎡未満の狭小な敷地において接合の比率が高く、それぞれ36.8%、26.1%、28.6%となっている。上記のように、これらの属性の敷地では再建が遅れている状態があり、そうした敷地の接合が進んできたことが分かる。敷地の分割は全体の2.4%であり、非常に少ない。

4. 住宅ストックの変容

住宅再建のプロセスは被災市街地における住宅ストックの構成に対して影響を及ぼす。目視調査の結果は、新たに建築された住宅は従前のストックを再現するのではなく、それとはきわだって異なるストックを形成するように作用していることを示している。

この点を分析するために、1998年1月時点における解体建築と新規建築の比較を行う。この時点までに解体された建築、完工した建

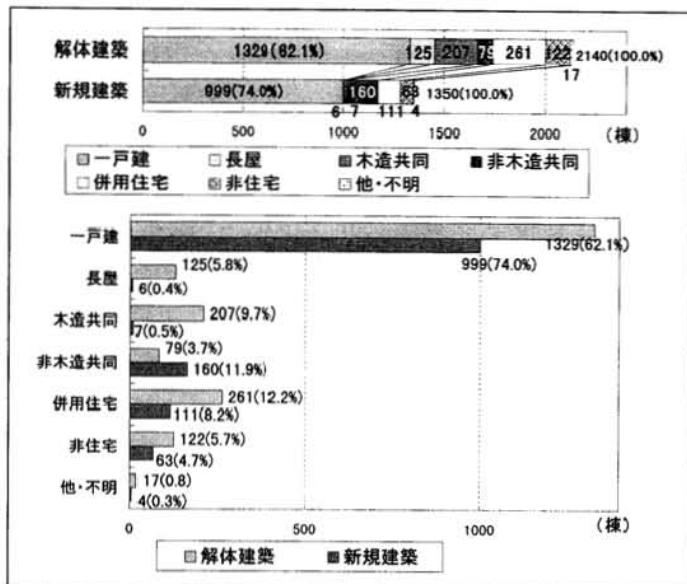


図6 解体建築と新規建築の建築類型 (1998年1月・棟数)

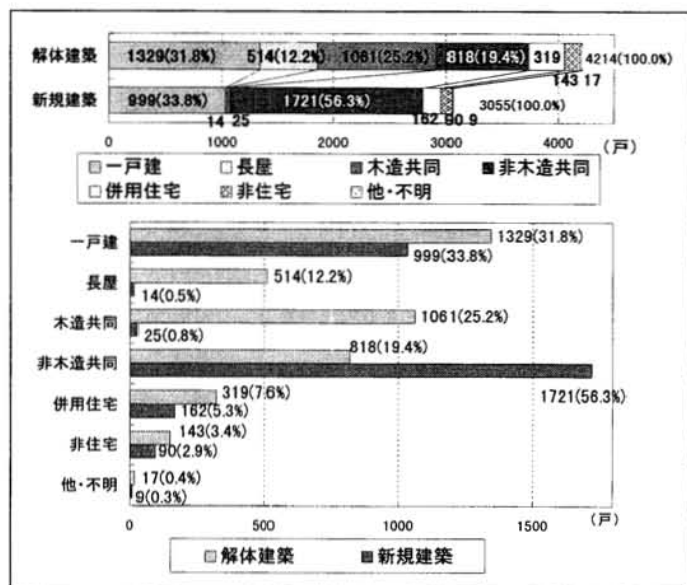


図7 解体建築と新規建築の建築類型 (1998年1月・戸数)

築を「解体建築」、「新規建築」として定義している。図6は解体建築と新規建築の建築類型を棟数ベースで比較したものである。まず、解体建築と新規建築の総数を比べると、解体建築は2140棟であるのに対して、新規建築は1350棟となっている。震災発生から3年間の経過した時点において、新規建築は解体建築の63.1%の棟数にとどまり、従前の棟数は依然として回復していない。次に、両者の建築タイプの構成が異なっている点に注意しておく必要がある。解体建築と新規建築の双方において一戸建が主流になっている点に変わりはない。しかし、長屋、木造共同の激減、非木造共同の増加等の傾向が明確に現れている。長屋、木造共同は解体建築では125棟、207棟であったのに対し、新規建築では6棟、7棟であり、この建築タイプの再建は皆無に近い状態になっている。長屋と木造共同を合わせると、解体建築では16%を占めていたのに比べ、新規建築では1%に満たない。非木造共同は解体建築の79棟に対して新規建築では160棟と2倍以上の増加である。建築類型の中で棟数が増加しているのは非木造共同のみである。解体建築では4%を占めていた非木造共

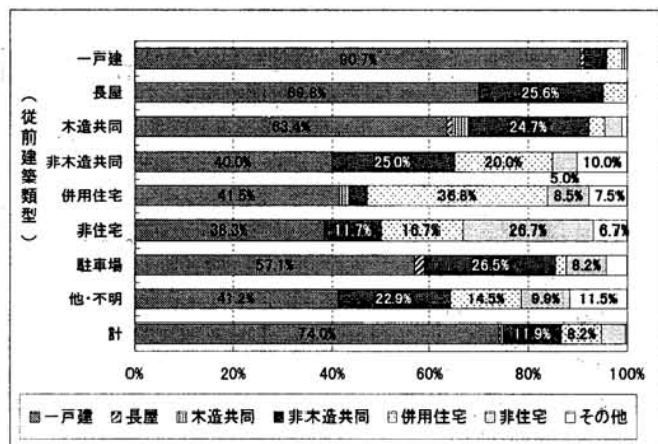


図8 従前建築類型別 現在の建築類型 (1998年1月・棟数)

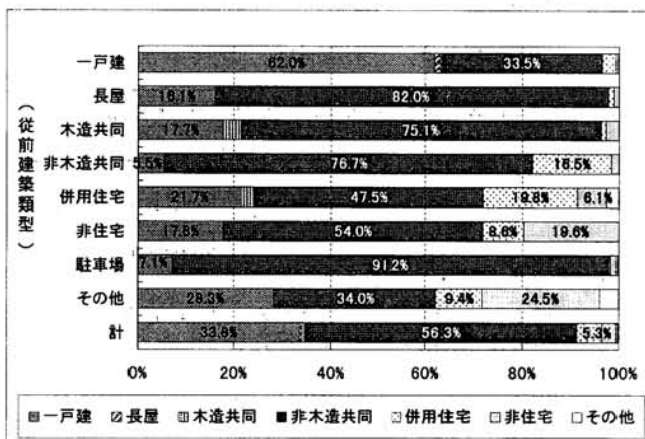


図9 従前建築類型別 現在の建築類型 (1998年1月・戸数)

同は、新規建築では12%となっている。

同様の作業を戸数ベースで行ったものが図7である。解体建築と新規建築の総戸数をみると、それぞれ4214戸、3055戸である。新規建築の戸数は解体建築の72.4%であり、従前の戸数の回復には至っていない。上記のように、棟数ベースでは解体建築に対する新規建築の比率は63.1%であり、これに比べれば、戸数ベースの比率は高くなっている。これは非木造共同の増加を反映したものである。解体建築と新規建築における建築類型の構成を比較すると、両者の差異の内容が長屋、木造共同、非木造共同等の集合住宅に関係する部分が多いことから、棟数ベースにおいて観察された傾向は戸数ベースではいっそう顕著に現れている。長屋、木造共同は、解体建築では514戸、1061戸であったのに対して、新規建築では14戸、25戸にまで激減している。長屋と木造共同を合わせると、解体建築では37%を占め、住宅ストックの主要な要素の一つであったといえる。しかし、新規建築では1.3%であり、ほとんど存在しないに等しい。長屋、木造共同の住宅は、その類型自体が消滅に向かっているとみられる。非木造共同は解体建築の818戸に比べて新規建築では2倍以上の1721戸に及ぶ。解体建築における非木造共同の比率は20%であったのに対し、新規建築では56%と過半数を占めるに至っている。解体建築において戸数が最も多い建築類型は一戸建であった。新規建築では非木造共同の戸数が最も多くなっている。これらの点からみて、被災市街地の灘区南東地区では、住宅再建のプロセスを通じて、住宅ストックの構成に大きな変化が生じているといえよう。

図8～9は、1998年1月時点において新規建築が完工している敷

地に関して、現在の建築類型の棟数と戸数の構成比を従前建築類型別に示したものである。これによって、建築類型の相互間における移行関係をみる事ができる。棟数ベースでみると、従前に一戸建であった敷地では、現在の建築類型においても一戸建が多く、90.7%を占めている。長屋、木造共同であった敷地は、長屋、木造共同として再建されるケースは皆無に近い。一戸建が69.8%、63.4%、非木造共同が25.6%、24.7%となっており、建築類型の移行が進んでいるといえる。従前が長屋、木造共同の敷地は全半壊率がとくに高く、再建が遅れている実態が認められ、再建されるときは一戸建、非木造共同への移行がなされている。非木造共同であった敷地は、現在の建築類型は一戸建てが40.0%、非木造共同が25.0%となっており、非木造共同として再建されるとは限らないことが分かる。非木造共同の増加傾向は、その建築類型の再建だけではなく、他の建築類型からの移行によって促進されているといえる。次に、戸数ベースのデータをみると、棟数ベースのデータに比べて、現在の建築類型における非木造共同の比率が高く現れている。建築類型間の移行として、非木造共同への移行が主流を占めている実態がみられる。現在の建築類型における非木造共同の比率は、一戸建であった敷地では33.5%を占め、長屋、木造共同では82.0%、75.1%に達している。

5. 結論

被災市街地における住宅復興のあり方を追求するには、そのための基礎作業として、現実に進行している住宅再建の実態を追跡的に明らかにする必要がある。本稿では、この課題への寄与を意図して、灘区南東地区を対象とするケーススタディを行い、住宅被害の実態、住宅再建の進捗、住宅ストックの変容について分析を加えてきた。本稿の結論として、以下4点を指摘しておきたい¹⁰⁾。

①調査対象地区は住宅被害がとくに強く現れているエリアである。この住宅被害は地区の中に均質に生じているのではなく、敷地の属性に応じて明確な格差を示している。従前建築類型が長屋、木造共同、一戸建の住宅であった敷地、あるいは狭小、接道不良の敷地において住宅被害がとくに大きい。

②震災以後に住宅再建が着実に進んできたことは事実である。しかし、震災発生から2年目以降では再建の進捗は停滞に転じ、依然として“原っぱ”の敷地が残存している¹¹⁾。震災後3年目の1998年1月時点において、新規建築の棟数、戸数は解体建築に比べて少なく、従前の住宅ストックは量的な回復には至っていない。小規模な駐車場として転用される敷地が増えており、これは“原っぱ”の暫定的な利用形態と考えられる。

③住宅再建のプロセスを通じて、住宅ストックの構成には大きな変化が生じている。解体建築では主要な要素の一つであった長屋、木造共同は、新規建築では皆無に近い。この住宅の類型自体が消滅に向かっていると考えられる。これに代わって増加したのは非木造共同である。解体建築では一戸建の戸数が最も多くなっていたのに比べ、新規建築では非木造共同の戸数が最も多く、過半数を占めている。

④このような住宅ストックの変化は、地区における住民構成の変化をもたらしていると推察される。長屋、木造共同の住宅は激減しており、この傾向は低所得者向けのストックの減少を意味している。

と考えられる。新たに増加している非木造共同の住宅は、震災以前とは異なった属性の住民に対応している可能性が想定される。今後の研究課題の一つとして、住宅再建の実態を住民構成の変化に関係づけて捉える必要が指摘される。

本稿において扱った問題が、阪神・淡路大震災の被害を受けた市街地に固有の主題であることは事実である。しかし、ここで示した住宅ストックの変容実態は、他都市において緩慢に進行している変化を、いわば“先取り”して表現している側面があるように思われる。その意味では、被災市街地の住宅再建をめぐる問題は、より普遍的な課題に接近するための素材としての性格をも有しているとみられる。

<補注>

- 1) 震災復興都市づくり特別委員会の被災度判定調査、都市住宅学会等の集計作業による。
- 2) ケーススタディを集約して収録したものとして、兵庫県・(財)21世紀ひょうご創造協会、街の復興カルテ、1997、震災復興都市づくり特別委員会、震災都市復興の1年、1996等がある。
- 3) 都市計画事業の区域は住宅再建の条件がまったく異なるため、調査対象から除外している。
- 4) 被害状況の把握は前掲 1)の震災復興都市づくり特別委員会による被災度判定調査に準じている。判定方法の詳細については同委員会、被災度別建物分布状況図集、1995を参照。
- 5) 1年目までの調査結果の分析として、平山洋介・武田宏・今富僚二：被災市街地の住宅再建プロセスー阪神・淡路大震災における灘区南東地区のケーススタディ、都市計画論文集、No.31、pp.805-810、1996、及び平山洋介・木山幸介：灘区南東地区、街の復興カルテ、兵庫県・(財)21世紀ひょうご創造協会、pp.109-131、1997をすでに報告している。
- 6) 目視調査は、1995年6月に開始し、96年3月までは月1回、96年3月以降は2カ月に1回、97年7月以降は6カ月に1回の頻度でその後の変化を調べてきている。この調査結果のすべてを使用すると煩雑に過ぎるので、ここでは6カ月間隔のデータを用いている。
- 7) 前掲 1)をもとに一戸建、長屋、共同低層、共同中高層の戸数比率をみると、神戸市市街地は29.8%、13.3%、12.2%、44.7%、灘区市街地は27.8%、10.7%、13.8%、47.7%、灘区南東地区は25.6%、6.7%、12.1%、55.6%となっている。灘区南東地区は、神戸市市街地、灘区市街地に比べて、共同中高層の比率が少し高くなっているが、全体的に類似しており、典型性が認められる。
- 8) 1993年の住宅統計調査によれば、神戸市において1970年までに建築された住宅戸数のストック総戸数に対する比率は、平均では32.4%であるのに比べ、木造・防火木造の長屋住宅、共同住宅では66.6%、64.9%である。
- 9) 平山洋介：住宅復興のプロセスとその意味、大震災2年半・住宅復興の教訓、日本建築学会建築経済委員会、pp.1-26、1997等を参照。
- 10) 以下の結論は、灘区南東地区のケーススタディを通じて明らかになった点に限定して述べている。しかし、前掲2)等を参照すると、この地区に現れている長屋、木造共同の激減、非木造共同の増加等の傾向は神戸市の市街地東部において一般的に観察される現象にな

っていることが分かる。

11) 現時点において“原っぱ”の敷地は、空間的条件、資金力、権利関係等の問題が複雑に絡み、その状況は個性を強めていると考えられる。この点についての詳細な調査・分析が必要とされる時期を迎えているとみられる。

(1998年6月9日原稿受理、1998年8月21日採用決定)