Kobe University Repository : Kernel

PDF issue: 2025-12-04

被災市街地における事業所再建の実態分析 : 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,65(527):201-207

(Issue Date)
2000-01

(Resource Type)
journal article

(Version)
Version of Record

(URL)
https://hdl.handle.net/20.500.14094/90004677

Architectural Institute of Japan

【カテゴリーⅠ】

日本建築学会計画系論文集　第527号，201-207，2000年1月
J. Archit. Plann. Environ. Eng., AIJ, No. 527, 201-207, Jan., 2000

被災市街地における事業所再建の実態分析

—灘区南東地区のケーススタディを通じて—

BUILDING RECONSTRUCTION FOR BUSINESS PURPOSES 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

This article examines the reconstruction of buildings for business purposes in the Southeast Nada of Kobe, one of disaster areas heavily damaged by the Great Hanshin-Awaji Earthquake. It is clarified that the recovery of places for business is still stagnant at the time of our research, nearly four years after the event. Retail stores, eating houses, and small sized commerce buildings combined with living purpose are in the crushing situation, and the new construction of mid- to high-rise buildings including offices has made relatively good progress, resulting in the homogeneity of business and building types in the neighborhood.

Keywords: Hanshin-Awaji Great Earthquake, Disaster Area, Reconstruction, Buildings for Business
阪神・淡路大震災, 被災市街地, 復興, 事業所

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の復興のあり方を追求するための基礎作業として、事業所再建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。

神戸市では全壊・全焼が7万4386棟、半壊・半焼が5万5225棟に及ぶ建築物の被害が発生した[1]。この大半は市街地に集中して現れている。市街地の復興をどのように展望するのかが重要な課題となっている。

被災市街地の実態に関する調査研究において、とくに注目を集めてきたのは住宅再建をめぐる問題である。被災した市街地の多くは住宅系のエリアであり、住宅再建のあり方はその復興の方向性を規定する中心的な要素となっているからである。すでに多数の地区を対象として住宅再建のケーススタディが実施されている[2]。しかし、住宅系の市街地であっても、その実際の内容は住宅に純化して構成されているのではなく、店舗、オフィス、工場等の多様な事業所を含むものとなっている。被災市街地の実態について理解を深めようとするとき、住宅再建の状況だけではなく、それに並行して、事業所再建の問題に注意を向けておく必要があると考えられる。

調査対象の灘区南東地区は、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（図１）[3]。震災前において、この地区は住宅系の用途の建物を中心として、そこに事業所が混在する市街地を形成し、１万9550人の人口、8706の世帯が住み、7583の従業者が働くエリアであった[4]。灘区南東地区は震災による被害が大規模に発生した市街地として位置づけられる。住宅被害に関するデータを

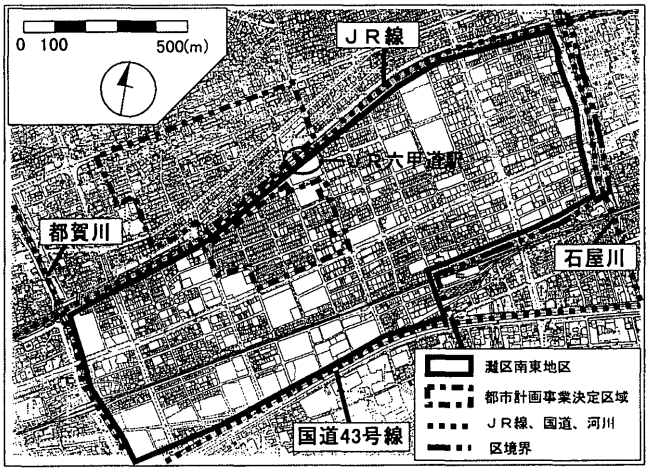


図1 灘区南東地区の位置　（震災直後の状況）

* 神戸大学発達科学部人間環境科学科　助教授・学博　Assoc. Prof., Dept. of Human Environment, Faculty of Human Development, Kobe Univ., Ph. D.
** 神戸大学大学院総合人間科学研究科　大学院生　Graduate Student, Graduate School of Human Science, Kobe Univ.

NII-Electronic Library Service

Architectural Institute of Japan

表1 震災前における事業所の概要

		一戸建	長屋・木造共同	非木造共同	高架下	その他※2	計	
〈計〉	小売店舗	179 (49.4%)	63 (17.4%)	82 (22.7%)	24 (6.6%)	14 (3.9%)	362 (100.0%)	〈23.4%〉
	サービス店舗	102 (45.7%)	22 (9.9%)	75 (33.6%)	11 (4.9%)	13 (5.8%)	223 (100.0%)	〈14.4%〉
	飲食店	72 (29.9%)	36 (14.9%)	94 (39.0%)	37 (15.4%)	2 (0.8%)	241 (100.0%)	〈15.6%〉
	オフィス	86 (27.1%)	24 (7.6%)	168 (53.0%)	12 (3.8%)	27 (8.5%)	317 (100.0%)	〈20.5%〉
	作業所・工場	65 (58.6%)	8 (7.2%)	18 (16.2%)	14 (12.6%)	6 (5.4%)	111 (100.0%)	〈7.2%〉
	倉庫・車庫	32 (45.7%)	7 (10.0%)	10 (14.3%)	15 (21.4%)	6 (8.6%)	70 (100.0%)	〈4.5%〉
	その他※1	91 (40.6%)	10 (4.5%)	40 (17.9%)	28 (12.5%)	55 (24.6%)	224 (100.0%)	〈14.5%〉
	計	627 (40.5%)	170 (11.0%)	487 (31.5%)	141 (9.1%)	123 (7.9%)	1548 (100.0%)	〈100.0%〉
〈専用〉	小売店舗	28 (16.0%)	41 (23.4%)	69 (39.4%)	23 (13.1%)	14 (8.0%)	175 (100.0%)	〈18.0%〉
	サービス店舗	24 (19.0%)	13 (10.3%)	66 (52.4%)	11 (8.7%)	12 (9.5%)	126 (100.0%)	〈12.9%〉
	飲食店	19 (11.1%)	25 (14.6%)	89 (52.0%)	36 (21.1%)	2 (1.2%)	171 (100.0%)	〈17.6%〉
	オフィス	33 (14.9%)	14 (6.3%)	139 (62.6%)	12 (5.4%)	24 (10.8%)	222 (100.0%)	〈22.8%〉
	作業所・工場	24 (38.1%)	4 (6.3%)	17 (27.0%)	13 (20.6%)	5 (7.9%)	63 (100.0%)	〈6.5%〉
	倉庫・車庫	21 (37.5%)	5 (8.9%)	9 (16.1%)	15 (26.8%)	6 (10.7%)	56 (100.0%)	〈5.7%〉
	その他※1	42 (26.1%)	6 (3.7%)	33 (20.5%)	27 (16.8%)	53 (32.9%)	161 (100.0%)	〈16.5%〉
	計	191 (19.6%)	108 (11.1%)	422 (43.3%)	137 (14.1%)	116 (11.9%)	974 (100.0%)	〈100.0%〉
〈併用〉	小売店舗	151 (80.7%)	22 (11.8%)	13 (7.0%)	1 (0.5%)	0 (0.0%)	187 (100.0%)	〈32.6%〉
	サービス店舗	78 (80.4%)	9 (9.3%)	9 (9.3%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	97 (100.0%)	〈16.9%〉
	飲食店	53 (75.7%)	11 (15.7%)	5 (7.1%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	70 (100.0%)	〈12.2%〉
	オフィス	53 (55.8%)	10 (10.5%)	29 (30.5%)	0 (0.0%)	3 (3.2%)	95 (100.0%)	〈16.6%〉
	作業所・工場	41 (85.4%)	4 (8.3%)	1 (2.1%)	1 (2.1%)	1 (2.1%)	48 (100.0%)	〈8.4%〉
	倉庫・車庫	11 (78.6%)	2 (14.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	〈2.4%〉
	その他※1	49 (77.8%)	4 (6.3%)	7 (11.1%)	1 (1.6%)	2 (3.2%)	63 (100.0%)	〈11.0%〉
	計	436 (76.0%)	62 (10.8%)	65 (11.3%)	4 (0.7%)	7 (1.2%)	574 (100.0%)	〈100.0%〉

※1：主に宗教施設、教育施設、娯楽施設、複数の業種を有するもの等である．若干の不明を含む．以下同様．
※2：主に大規模な工場、1つの事業所が占有するビル、仮設建築等である．若干の不明を含む．以下同様．

みておくと、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、被害がきわめて大きくなっている[5]。

筆者らはこの地区を対象として住宅再建に関するケーススタディを継続的に行い、その結果を報告してきた[6]。これに続いて、事業所再建の実態を明らかにし、被災市街地の状態をより全体的に捉える作業に寄与することが本稿の狙いである。具体的には、①事業所の被害実態を捉えたうえで、②事業所再建の進捗に関して分析を行い、③事業所再建と住宅再建の比較を行う。

調査の手順は次のとおりである。① 1995 年度版の住宅地図（ゼンリン）を基礎資料として、震災前における事業所の所在地と業種・建築類型（建て方・構造）・種類（専用・住宅併用の別）等の内容を把握した[7]。この住宅地図は震災後の 1995 年 4 月から 5 月にかけて実施された調査にもとづいているが、その時点において解体・撤去されている建築物に関しては、1992 年 12 月から 1993 年 2 月の 1993 年度版のための調査の結果にもとづき、削除せずに記載する仕様になっている。住宅地図からは事業所の内容を確定できないケースがあることから、現地踏査によって近隣への聞き込みを行い、調査の精度を高めるように留意した。②震災直後の 1995 年 1 月末に全建築物の被害実態を目視調査によって把握している[8]。このデータをもとにして事業所の被害実態を捉えた。③震災発生から 4 年間近くが経過した 1998 年 10 月に目視調査を行い、その時点において存在している事業所の内容を把握した。目視調査にさいしては、1998 年 4 月 17 日から 7 月 3 日までの調査にもとづく 1999 年度版の住宅地図を基礎資料として用いている。④事業所再建との比較対照としての住宅再建に関するデータは、震災後に定期的に実施している建築物の目視調査から得ている[9]。

表2 事業所の全半壊率

		一戸建	長屋・木造共同	非木造共同	高架下	その他	計
〈計〉	小売店舗	71.5%	96.8%	35.4%	100.0%	28.6%	68.0%
	サービス店舗	64.7%	81.8%	20.0%	100.0%	30.8%	51.1%
	飲食店	61.1%	75.0%	33.0%	100.0%	0.0%	57.7%
	オフィス	46.5%	79.2%	20.8%	100.0%	14.8%	34.7%
	作業所・工場	41.5%	100.0%	38.9%	100.0%	0.0%	50.5%
	倉庫・車庫	46.9%	57.1%	30.0%	100.0%	50.0%	57.1%
	その他	50.5%	80.0%	32.5%	100.0%	30.9%	50.0%
	計	58.4%	85.3%	27.3%	100.0%	26.0%	52.8%
〈専用〉	小売店舗	71.4%	100.0%	33.3%	100.0%	28.6%	63.4%
	サービス店舗	58.3%	84.6%	18.2%	100.0%	25.0%	40.5%
	飲食店	57.9%	88.0%	32.6%	100.0%	0.0%	57.3%
	オフィス	60.6%	71.4%	23.0%	100.0%	8.3%	34.2%
	作業所・工場	45.8%	100.0%	35.3%	100.0%	0.0%	54.0%
	倉庫・車庫	52.4%	60.0%	22.2%	100.0%	50.0%	60.7%
	その他	35.7%	83.3%	33.3%	100.0%	30.2%	46.0%
	計	53.4%	88.9%	27.3%	100.0%	24.1%	49.1%
〈併用〉	小売店舗	71.5%	90.9%	46.2%	100.0%	-	72.2%
	サービス店舗	66.7%	77.8%	33.3%	-	100.0%	64.9%
	飲食店	62.3%	45.5%	40.0%	100.0%	-	58.6%
	オフィス	37.7%	90.0%	10.3%	-	66.7%	35.8%
	作業所・工場	39.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	45.8%
	倉庫・車庫	36.4%	50.0%	100.0%	-	-	42.9%
	その他	63.3%	75.0%	28.6%	100.0%	50.0%	60.3%
	計	60.6%	79.0%	27.7%	100.0%	57.1%	59.1%

2. 事業所の被害実態

灘区南東地区では震災前に 1548 の事業所が存在していた。その全体像を示したものが表 1 である。事業所の業種は、小売店舗（23.4 %）、オフィス（20.5 %）、飲食店（15.6 %）、サービス店舗（14.4 %）が中心であり、合わせて 73.9 %を占める。作業所・工場、倉庫・車庫はそれぞれ 1 割に満たない。事業所が入っている建物の建築類型は、一戸建の 40.5 %において割合が最も高く、次いで非木造共同（31.5 %）が多い。それ以外に長屋・木造共同（11.0 %）、高架下（9.1 %）が約 1 割ずつとなっている。業種と建築類型の関係をみると、小売店舗では一戸建（49.4 %）が多く、オフィスでは非木造共同（53.0

NII-Electronic Library Service

Architectural Institute of Japan

%）の比率が高い。

事業所の種類は専用事業所と住宅との併用事業所に大別される。専用事業所が全体の 62.9 %と過半数に及んでいるが、併用事業所は 37.1 %と4割近くを占めている。両者の業種を比べると、専用事業所ではオフィス（22.8 %）が相対的に多くなっているのに対し、併用事業所では小売店舗（32.6 %）の比率が高い。両者の建築類型には大きな差異が認められる。専用事業所は非木造共同が 43.3 %と高い比率を示し、併用事業所は一戸建が 76.0 %ときわめて多い。

次に、事業所の建物の全半壊率を表2に示した。事業所全体の全半壊率は 52.8 %に及び、震災によって大規模な被害が発生したことが確認される。全半壊率は業種と建築類型に応じて格差を示している。業種では小売店舗において全半壊率が 68.0 %と最も高く、次いで飲食店（57.7 %）、倉庫・車庫（57.1 %）の被害が大きい。オフィスは全半壊率が 34.7 %であり、相対的には被害が小さい。建築類型別にみると、事業所の建物の主流である一戸建、非木造共同では、全半壊率が 58.4 %、27.3 %である。被害は一戸建において大きく、非木造共同では相対的に小さくなっている。これ以外では、長屋・木造共同、高架下の全半壊率が 79.0 %、100 %ときわめて高く、文字どおり壊滅した状態にある。灘区南東地区内のＪＲ、阪神電鉄の高架軌道はほぼ全面的に崩落したことから、高架下の事業所は全滅となった。

事業所の種類については、専用事業所の全半壊率は 49.1 %であるのに比べ、併用事業所では 59.1 %と被害はいっそう大きくなっている。専用事業所は非木造共同の建物が多く、併用事業所は一戸建の比率が高いことが一因となって、両者の全半壊率に差異が生じていると考えられる。

すなわち、事業所は全体的に強く被害を受けているが、その影響は地区の中に均質に現れているのではなく、業種、建築類型、種類に相関した明確な格差を示している。とくに小売店舗、飲食店、一戸建、併用の事業所等における被害が顕著に大きくなっている。長屋・木造共同、高架下等の事業所は量的に大きいとはいえないが、その被害実態は壊滅的な状況を呈している。

3. 事業所再建の進捗状況

では、灘区南東地区における事業所の再建はどこまで進んでいるのか。この問題を分析するには、震災後に滅失した「滅失事業所」と新規に現れた「新規事業所」の双方に注目する必要がある。ここでは 1998 年 10 月の調査時点における「滅失事業所」と「新規事業所」の比較を行うことによって事業所の再建実態を分析する。「滅失事業所」とは、震災前における存在が確認され、1998 年 10 月時点では存在していない事業所、「新規事業所」とは、震災発生の時点以降に設置され、1998 年 10 月時点において存在している事業所として定義される。「滅失事業所」は「建物存続・事業所滅失」と「建物滅失・事業所滅失」に分けられる。前者は建物は存続していて事業所が何らかの要因から滅失したケース、後者は建物の滅失にともなって事業所が滅失したケースである。「新規事業所」には「建物存続・事業所新規」と「建物新規・事業所新規」がある。前者は震災前から存続している建物に事業所が新たに設置される場合、後者は震災後に新しく建築された建物に事業所が設置される場合である[10]。

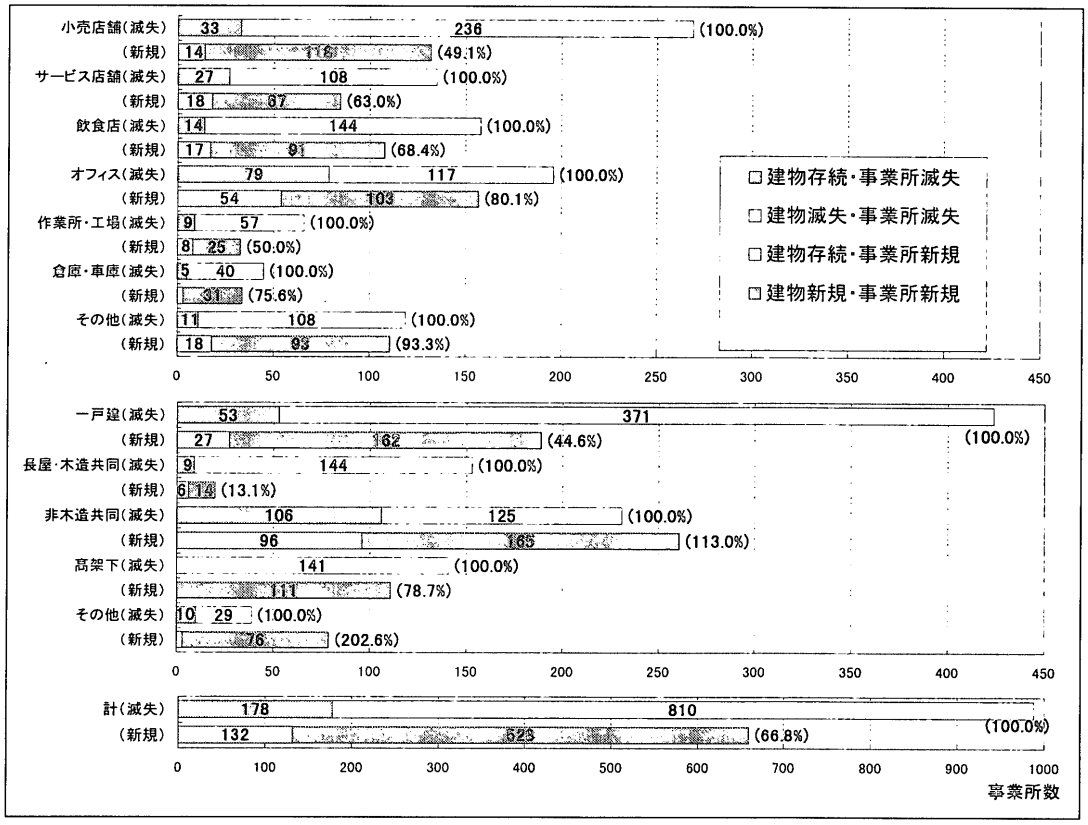
被災市街地の事業所再建は震災前に存在していた事業所と同一の事業所が営業・操業を再開するケース、震災後に新たな事業所が出現するケースの双方によって進んでいる。このため、「新規事業所」については、それが震災前に存在していた事業所かどうかを捉えておく必要が想定される。しかし、今回の調査ではこの点の把握は行っていない。震災前の事業所と「新規事業所」の同一性を判定しようとすると、事業者・業種・所在地等の指標を問題にする必要がある。しかし、住宅地図と現地踏査による調査では事業者の同一性を厳密には判定できなかった。事業所の名称等から推論することはできるが、名称等が同一であっても事業者が代わっている場合があり得る。現地踏査からは、業種が同一であっても事業者が変わっている場合、事業者が同一であっても業種が変化している場合、事業者・業種が同一の事業所が所在地を移している場合など、多様なケースの存在が推定された。これらの点から、震災前の事業所と「新規事業所」が同一かどうかを正確に判定するには、別途の調査が必要と判断され、ここでは分析の厳密性を維持するために、「新規事業所」を一括して扱っている[11]。

滅失事業所数と新規事業所数の比較を図2に示した。滅失事業所の総数は 988 件である。上述のように震災前の事業所数は 1548 であり、その 63.8 %に及ぶ事業所が滅失するに至っている。滅失事業所のうちわけは、178 件（18.0 %）が建物存続・事業所滅失、810 件（82.0 %）が建物滅失・事業所滅失となっている。事業所の大半は建物の解体にともなって滅失していることが分かる。新規事業所の総数は 660 件である。新規事業所のうち建物存続・事業所新規は 132 件（20.0 %）、建物新規・事業所新規が 528 件（80.0 %）である。新規事業所の多くは建物の新規建設にともなって設置されている。滅失事業所数に対する新規事業数の比率を再建率として定義すると、その数値は 66.8 %である。震災の発生から4年間近くが経過した調査時点において、事業所の再建率は7割に及ばず、再建は全体的に停滞した状態にあるといえよう。

業種別に観察すると、小売店舗、サービス店舗、飲食店において再建の停滞が目立っている。再建率は、小売店舗 49.1 %、サービス店舗 63.0 %、飲食店 68.4 %となっており、とくに小売店舗の再建の遅れが著しい。上記のように、小売店舗、飲食店は全半壊率が高く、被害がきわめて強く現れていた。そのような業種において再建率が低くなっている。これら以外では作業所・工場の再建率が 50 %と低い。この業種は震災前から量的に小さな位置にあり、いっそうの減少傾向にある。これに比べて、オフィスでは再建率が 80.1 %を示し、再建が相対的に進捗しているといえる。

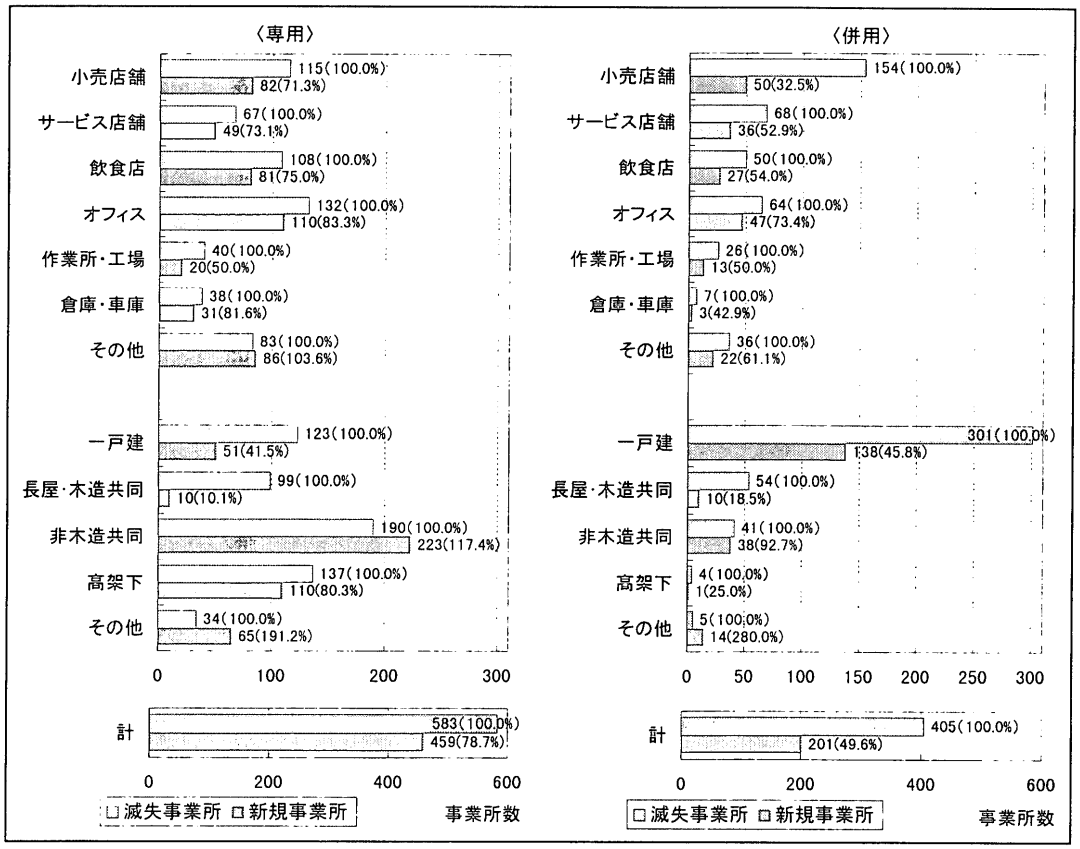
建築類型別にみると、一戸建の事業所は再建が停滞し、非木造共同の再建は進んでいることが分かる。一戸建の再建率は 44.6 %と低くなっているのに対して、非木造共同の再建率は 113.0 %に達している。一戸建の全半壊率が高くなっていることは、上述のとおりである。その建築類型において再建率は低水準に位置し、再建が遅れた状態にある。先述のように、長屋・木造共同、高架下の事業所は震災前から量的に少なく、被害は壊滅的であった。その再建率をみておくと、長屋・木造共同は 10 %ときわめて低い数値になっている。長屋・木造共同の事業所はその類型自体が消滅に向かっていると考えられる。高架下では、鉄道の再建に合わせて建造物への再投資がなされることから、再建率は 78.7 %と高くなっている。なお、建築類型のその他において再建率が 202.6 %と高くなっているのは、震

NII-Electronic Library Service



※ 新規の( )内は滅失事業所数に対する新規事業所数の比率(再建率)

図2 滅失事業所と新規事業所の比較



※ 新規の( )内は滅失事業所数に対する新規事業所数の比率(再建率)

図3 事業所種類別 滅失事業所と新規事業所

NII-Electronic Library Service

Architectural Institute of Japan

災以後に増加した仮設建築の影響である。

オフィス、非木造共同の事業所は流動性が高いことが特徴的である。小売店舗、サービス店舗、飲食店、一戸建等では、滅失事業所と新規事業所の大半は「建物滅失・事業所滅失」と「建物新規・事業所新規」によるものである。建物の解体、建設にともなって事業が滅失し、あるいは新規に設置されている。建物と事業所がいわばセットになっているケースが多いと推察される。これに対して、オフィス、非木造共同では滅失事業所数の 40.3 %、45.9 %は「建物存続・事業所滅失」、新規事業所数の 34.4 %、36.8 %は「建物存続・事業所新規」である。オフィス、非木造共同の事業所は建物が存続していても滅失するケース、あるいは存続している建物に新規に現れるケースが多くなっている。

上述のように、オフィス、非木造共同では建物の全半壊率は相対的に低い。しかし、事業所は解体された建物だけではなく、存続している建物においても滅失する。これに対して、新規事業所は新たに建設される建物と存続している建物の双方に現れる。こうした流動的な動きを通じて、オフィス、非木造共同の事業所は、全体として再建が進捗する傾向を示している。

次に、図3は事業所の種類別に滅失事業所数と新規事業所数の比較を表している。これによれば、専用事業所と併用事業所とでは再建率にきわだった差異がみられ、前者は相対的に再建が進んでいるのに対して、後者の再建は顕著に停滞していることが分かる。再建率は専用事業において 78.7 %、併用事業所では 49.6 %である。併用事業所は全半壊率が高く、強く被害を受けたうえに、再建がより遅れているといえる。

業種との関連において専用事業所と併用事業所を比べると、どの業種においても併用事業所の再建率が低い。とくに小売店舗の再建率は、専用事業所の 71.3 %に比べて併用事業所では 32.5 %ときわめて低くなっている。併用事業所では小売店舗は主な業種の一つである。その再建率の遅れが併用事業所の再建の全体的な停滞に影響しているとみられる。建築類型に関連づけて観察すると、専用事業所では非木造共同、高架下、併用事業所では一戸建の再建率がそれぞれ相対的に高くなっているが、両者の間に大きな差異は認められない。専用事業所では非木造共同は主要な建築類型である。その再建率が 117.4 %と高くなっていることが、専用事業所全体の再建を相対的に進めている。併用事業所では主要な建築類型が一戸建であり、その再建率は 45.8 %と低い。そのことが併用事業所の再建を全体的に遅らせる要因になっている。

4. 事業所再建と住宅再建

ここでは、灘区南東地区における事業所再建と住宅再建の実態を比較する。表3に示すように、震災前のこの地区では、事業所数は 1548、住宅戸数は 9363 であった。先述のように、事業所の建築類型は一戸建（40.5 %）の比率が最も高く、次いで非木造共同（31.5 %）が多い。これに対して、住宅では非木造共同が 54.6 %と半数を超え、次いで一戸建（21.5 %）、長屋・木造共同（19.0 %）が多い。全半壊率をみると、事業所は 52.8 %、住宅は 46.8 %である。住宅に比べて事業所の建物はより大きく被害が現れている。事業所では一戸建が主要な建築類型であり、その被害が大きいことが、全半壊率を全体的に高めている。住宅は主要な建築類型が非木造共同であり、その被害が小さいことから、全体的な全半壊率が相対的に低く現れている。

表3 事業所と住宅の全半壊率

	震災前 事業所数	震災前 住宅戸数	全半壊率 事業所	全半壊率 住宅
一戸建	627 (40.5%)	2015 (21.5%)	58.4%	65.9%
長屋・木造共同	170 (11.0%)	1782 (19.0%)	85.3%	88.6%
非木造共同	487 (31.5%)	5112 (54.6%)	27.3%	23.9%
高架下	141 (9.1%)	— (—)	100.0%	—
その他	123 (7.9%)	454 (4.8%)	26.0%	57.0%
計	1548 (100.0%)	9363 (100.0%)	52.8%	46.8%

表4 事業所再建と住宅再建の進捗状況

	事業所 滅失	事業所 新規	住宅 滅失	住宅 新規
一戸建	424	189 (44.6%)	1348	959 (71.1%)
長屋・木造共同	153	20 (13.1%)	1595	34 (2.1%)
非木造共同	231	261 (113.0%)	829	1909 (230.3%)
高架下	141	111 (78.7%)	—	— (—)
その他	39	79 (202.6%)	131	103 (78.6%)
計	988	660 (66.8%)	3909	3005 (76.9%)

※（ ）内は滅失数に対する新規数の比率（再建率）

表5 事業所の住宅化

	滅失事業所数	建物存続・住宅化 (A)	建物新規・住宅化 (B)	住宅化 計 (A+B)
〈業種〉				
小売店舗	269 (100.0%)	8 (3.0%) 〈11.8%〉	60 (22.3%) 〈88.2%〉	68 (25.3%) 〈100.0%〉
サービス店舗	135 (100.0%)	6 (4.4%) 〈23.1%〉	20 (14.8%) 〈76.9%〉	26 (19.3%) 〈100.0%〉
飲食店	158 (100.0%)	2 (1.3%) 〈10.5%〉	17 (10.8%) 〈89.5%〉	19 (12.0%) 〈100.0%〉
オフィス	196 (100.0%)	39 (19.9%) 〈58.2%〉	28 (14.3%) 〈41.8%〉	67 (34.2%) 〈100.0%〉
作業所・工場	66 (100.0%)	1 (1.5%) 〈8.3%〉	11 (16.7%) 〈91.7%〉	12 (18.2%) 〈100.0%〉
倉庫・車庫	45 (100.0%)	1 (2.2%) 〈14.3%〉	6 (13.3%) 〈85.7%〉	7 (15.6%) 〈100.0%〉
その他	119 (100.0%)	1 (0.8%) 〈5.6%〉	17 (14.3%) 〈5.6%〉	18 (15.1%) 〈100.0%〉
〈建築類型〉				
一戸建	424 (100.0%)	23 (5.4%) 〈22.1%〉	81 (19.1%) 〈77.9%〉	104 (24.5%) 〈100.0%〉
長屋・木造共同	153 (100.0%)	0 (0.0%) 〈0.0%〉	53 (34.6%) 〈100.0%〉	53 (34.6%) 〈100.0%〉
非木造共同	231 (100.0%)	31 (13.4%) 〈59.6%〉	21 (9.1%) 〈40.4%〉	52 (22.5%) 〈100.0%〉
高架下	141 (100.0%)	0 (0.0%) 〈0.0%〉	0 (0.0%) 〈0.0%〉	0 (0.0%) 〈0.0%〉
その他	39 (100.0%)	1 (2.6%) 〈20.0%〉	4 (10.3%) 〈80.0%〉	5 (12.8%) 〈100.0%〉
〈種類〉				
専用	583 (100.0%)	18 (3.1%) 〈18.2%〉	81 (13.9%) 〈81.8%〉	99 (17.0%) 〈100.0%〉
併用	405 (100.0%)	39 (9.6%) 〈33.3%〉	78 (19.3%) 〈66.7%〉	117 (28.9%) 〈100.0%〉
計	988 (100.0%)	57 (5.8%) 〈26.4%〉	159 (16.1%) 〈73.6%〉	216 (21.9%) 〈100.0%〉

再建の進捗状況を比較したものが表4である。事業所のデータは 1998 年 10 月の調査によるもの、住宅に関するデータは 1998 年7月の調査から得られたものである。再建率を比べると、事業所は 66.8 %、住宅は 76.9 %となっている。両者ともに震災以前の量的水準への回復は達成されておらず、事業所の再建はより停滞していることが分かる。両者の調査時点には約3カ月間のタイム・ラグがあり、再建率の格差は実際よりも少し小さく現れている[12]。

建築類型別にみると、一戸建の再建率は、住宅の 71.1 %に対して事業所は 44.6 %と低くなっている。事業所では主な建築類型の一戸

NII-Electronic Library Service

Architectural Institute of Japan

建において再建率が低く、再建が全体的に停滞した状態にある。非木造共同は再建が進んでいる建築類型であり、事業所と住宅の双方において再建率が 100 %を超えている[15]。しかし、両者の再建率は大きな差異があり、事業所では 113.0 %であるのに比べて、住宅では 230.3 %に及んでいる。住宅では非木造共同の新規建設が進むことによって再建率が相対的に伸びているといえる。長屋・木造共同の再建率は、事業所では 13.1 %、住宅では 2.1 %と双方ともにきわめて低い。この建築類型の再建は皆無に近いといってよい。

事業所再建と住宅再建は無関係ではなく、震災前の事業所が住宅化するケースが現れている（表5）。この点をみておくと、滅失した事業所の総数 988 件のうち 21.9 %の 216 件が住宅化している。この住宅化は、建物が存続していて事業所が住宅化する「建物存続・住宅化」と、新しく建築された建物において事業所が設置されずに住宅化する「建物新規・住宅化」がある。住宅化した事業所のうち「建物存続・住宅化」が 26.4 %、「建物新規・住宅化」が 73.6 %であった。住宅化の多くは「建物新規・住宅化」によるものである。上述のように、住宅の再建率は事業所に比べて相対的に高くなっており、その一因として滅失した事業所の一部が住宅化していることが指摘される。震災前における事業所の業種、建築類型、種類に関係づけてみると、滅失した事業所数に対する住宅化の比率が高いのは、小売店舗（25.3 %）、オフィス（34.2 %）、一戸建（24.5 %）、長屋・木造共同（34.6 %）、非木造共同（22.5 %）、併用事業所（28.9 %）である。オフィス、非木造共同以外の小売店舗等では再建率が低く、住宅化がその一因になっているとみられる。オフィス、非木造共同は住宅化の比率が高くなっているが、先述のような流動性によって再建率は相対的に高まっている。住宅化した事業所数に対する「建物新規・住宅化」の比率は、小売店舗（88.2 %）、一戸建（77.9 %）、長屋・木造共同（100.0 %）、併用事業所（66.7 %）において高い。これに比べて、オフィス、非木造共同では「建物存続・住宅化」が 58.2 %、59.6 %と多くなっている。

これまでの分析において、灘区南東地区では震災によって事業所が大規模な被害を受け、その再建が進んでいるとはいえない状況にあることが明らかにされた。最後に、事業所再建の停滞をもたらしている要因に関して若干の推論を示しておく。

この点に関して、すでに指摘されているのは主に次の2つの問題である[14]。第1は、事業所の零細性である。市街地の中に散在する小売店舗、サービス店舗、飲食店、一戸建、併用等の事業所は資本力が小さく、再建のための資金調達が難しくなっていると推察される。灘区南東地区における1事業所当たり従業者数は、1991 年の 5.7 人に比べて、震災後の 1996 年では 9.0 人と大幅に増加している[15]。事業所数は全体的に減少していることから、従業者数が少ない零細な事業所の減少幅がとくに大きいと考えてよい。あるいは震災以前から経営者の高齢化、後継者の不在等の傾向があったと考えられ、再建への意向が必ずしも強いとはいえない[16]。灘区南東地区では震災以前から事業所数が減少に向かっていた。1981 年に 1481 であった事業所数は 1991 年には 1327 と減少していた[17]。震災以後における事業所再建の停滞は震災以前からの傾向の延長線上にあり、その過程を通じて零細な事業所がとくに減少している。第2は、人口と住宅の回復が達成されていないことである。上述したように、住宅の再建率は事業所よりは高いとはいえ、8割を下回り、震災前の量的水準を回復するところには到達していない。地区内の人口は、1995 年1月の震災直前では1万 9552 人であったのに比べ、4年間近くが経過した 1998 年 12 月時点において 93.7 %の1万 8313 人である[18]。小売店舗等の対面型の事業所は即地的な消費者人口によって支えられていることから、人口と住宅の減少のもとで、再建が困難になっていると考えられる。オフィスの再建が相対的に進んでいるのは、この業種が必ずしも即地的な人口を必要としていない点に一因がある。先述のように、小売店舗等の事業所は再建率が約5割ときわめて低い。これに対して、人口は9割以上の水準には回復している。このため、人口の回復の問題が小売店舗等の再建の停滞に直接的に影響しているかどうかについては、より深い検討が必要とされる。しかし、人口は大幅な入れ替わりが進んでいると推測され、地区内における人口の地理的分布は大きな変化を示している[19]。零細な小売店舗等の事業所は狭域的な得意客等によって成立していることから、人口の内容の変化から影響を受けているとみられる。

以上に加えて、灘区南東地区とその周辺地区では震災復興の過程において大型の開発プロジェクトが計画・事業化されている点に注意しておく必要がある。地区内では組合施行の第1種再開発事業、生協等の大型店舗建設、地区に隣接するエリアでは市施行の第2種再開発事業等の大規模なプロジェクトが実施されている。このため、零細な事業所は競争力が低下している、あるいは競争への意欲が減退していると推察される。

調査結果からは、事業所再建の停滞の一因として、地区内の建築類型の構成が変化していることを指摘できる。この地区では、非木造共同だけが再建率を伸ばし、一戸建は再建が進まず、長屋・木造共同の再建はほとんどみられない。こうした建築類型の変容は事業所再建のあり方に影響を及ぼしているとみられる。非木造共同の建築は、低層階を除いて、小売店舗、サービス店舗、飲食店、併用等の事業所に適しているとはいえず、零細な事業所は賃貸コストの負担に耐えられないケースがあると考えられる。オフィスの再建率が相対的に高くなっているのは、この業種が非木造共同の建築への適合性を有しているためであろう。

5. 結論

本稿において対象とした灘区南東地区は、住宅を中心として事業所が混在する市街地を形成していた。震災によって大規模な被害を受け、復興の方向性を展望することが重要な課題になっている地区である。本稿では、復興のあり方を追求するための一つの基礎作業として、事業所再建の進捗状況に焦点を合わせて分析を進めてきた。住宅系の市街地であっても、その状態についての理解を深めるには、住宅再建の問題だけではなく、それに並行して、事業所再建の実態に注目しておく必要がある。本稿の結論として、以下4点を指摘しておきたい。

①調査対象地区の事業所は全半壊率が5割を超え、大きな被害を受けている。この被害は事業所の業種、建築類型、種類に応じて明確な格差を示している。小売店舗、飲食店、一戸建、併用等の事業所において被害がとくに大きい。長屋・木造共同、高架下等の事業所は量的に大きいとはいえないが、その被害は壊滅的である。

②震災の発生から4年間近くが経過した時点において、事業所の再建率は7割を下回っている。事業所再建は全体的に停滞した状態

NII-Electronic Library Service

Architectural Institute of Japan

にある。とくに小売店舗、一戸建、併用等の事業所は再建率が低い。長屋・木造共同の事業所は再建率がきわめて低く、その類型自体が消滅に向かっている。

③オフィス、非木造共同の事業所は「建物滅失・事業所滅失」「建物新規・事業所新規」だけでなく、「建物存続・事業所滅失」「建物存続・事業所新規」をともなう流動的な動きを示すところに特徴があり、再建率は相対的に高くなっている。

④事業所再建と住宅再建を比較すると、両者ともに震災以前の量的水準に到達していない点では同様であるが、再建率は事業所においてより低くなっている。事業所では主要な建築類型である一戸建の再建率が低く、再建が全体的に進んでいない。住宅は非木造共同の比重が大きく、その建築類型の再建率が伸びていることから、再建が相対的には進捗を示している。滅失した事業所の一部は住宅化される傾向が認められ、そのことが事業所と住宅の再建率の差異をもたらす一因になっている。

このような事業所再建の停滞は、事業の零細性、人口と住宅の減少、人口の入れ替わりと地理的分布の変化、地区内外における開発プロジェクトの影響、建築類型の構成の変容、等が要因になっていると推論される。

以上のような調査結果は、被災市街地の灘区南東地区では構成要素の“多様性”が縮小に向かっていることを示唆しているように思われる[20]。住宅系の地区の中に混在していた事業所は再建が進んでいない実態が認められる。多彩な業種、建築類型、種類から構成されていた事業所は、オフィス、非木造共同、専用の事業所だけが相対的に再建が進み、小売店舗、サービス店舗、飲食店、一戸建、併用等の事業所は再建率が低い。既報において示したように、住宅再建の過程は一戸建の減少、長屋・木造共同の激減をともない、非木造共同の比重を高めている[21]。すなわち、被災市街地の復興は再建される構成要素を特化させる方向を示していると考えられる。このような“多様性”の縮減というトレンドをどのように評価するのかが問われるべきであろう。

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、ここで示した事業所再建の実態は、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）神戸市震災復興本部総括局：『復興カルテ'98 付属資料』、1998

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、同：『街の復興カルテ』、1998 等がある。

3）都市計画事業の区域は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）神戸市：『町別・男女別・世帯数・人口統計』、1995、神戸市震災復興本部総括局：『神戸市町丁別・事業所数・従業者数（民営）』、1991 による。

5）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。

6）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－－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、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、同：被災市街地における新築一戸建住宅の特性について－－灘区南東地区のケーススタディを通じて、『日本建築学会計画系論文集』第 512 号、pp.199-204、1998、同：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、『日本建築学会計画系論文集』第 512 号 pp.205-211、1998、同：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.75-100、1998

7）事業所の基本的な特質を示し、かつ住宅地図と現地踏査によって把握可能な指標として業種、建築類型、種類についての調査を行っている。これ以外に事業所の規模、業態等の指標を調べる必要が想定されるが、規模については、住宅地図と現地踏査からは把握できず、調査項目から除外せざるを得なかった。業態については、小売店舗・サービス店舗・飲食店のうち個店が 87.0 %と大半を占めることから、個店・市場等の区別による分析は行っていない。

8）被害実態の把握は前掲 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。

9）この調査の手順の詳細は前掲 6)を参照。

10） なお、建物は再建され、事業所は再建されないという「建物新規・事業所滅失」のケースがある。ここではあくまで事業所再建の問題を扱っていることから、「建物新規・事業所滅失」のケースは分析対象から除いている。ただし、後述する事業所再建と住宅再建の関係に関する分析として、事業所が滅失して住宅化するケースについての言及を行っている。以下では事業所再建が停滞している実態を示しているが、それに対して、事業所再建は停滞していても、建物再建は進捗している可能性が想定される。しかし、実際には建物の再建も停滞した状態にある。定期的に実施している建築物の目視調査をもとにして 1998 年 7 月時点のデータをみると、滅失した建物は 2190 棟であるのに比べて、新規に建築された建物は 60.0 %の 1314 棟にとどまっている。

11）関連して、「建物新規」は、震災前に何らかの建物があった敷地への新規建築と、震災前には駐車場・空地等の未利用地であった敷地への新規建築の双方を含んでいる。建築物の目視調査から 1998 年 7 月時点における棟数ベースのデータをみておくと、前者が 1251 棟、後者が 57 棟、計 1314 棟となっており、前者が 95.2 %と大半を占めることから、ここでは両者を一括して扱っている。

12）住宅再建に関する定期的な目視調査は毎年の 1 月と 7 月に実施しており、事業所再建の調査（1998 年 10 月実施）の比較対照として 1998 年 7 月と 1999 年 1 月のどちらかの調査結果を用いることが考えられる。住宅の再建率は 1998 年 7 月では 74.2 %、1999 年 1 月では 77.8 %であった。ここでは 1998 年 7 月の住宅再建のデータを使用しても、事業所の再建率は住宅に比べて低いという結果を示している。

13）建築物の目視調査から 1998 年 10 月時点までに新たに建築された非木造共同の震災前の建築類型を棟数ベースでみておくと、非木造共同は 8.8 %と少なく、一戸建（30.0 %）、長屋・木造共同（31.2 %）等が多い。非木造共同は他の建築類型であった敷地への建設を通じて増加していることが分かる。

14）神戸市震災復興本部総括局：『復興カルテ'99』、1999 等を参照。

15）神戸市震災復興本部総括局：『神戸市町丁別・事業所数・従業者数（民営）』、1991、及び同、1996 による。

16）前掲 1）

17)神戸市震災復興本部総括局：『神戸市町丁別・事業所数・従業者数（民営）』、1981、及び同、1991 による。

18）神戸市：『町別・男女別・世帯数・人口統計』、1995、及び同、1998 による。

19）表 4 に示すように、地区内の住宅は長屋・木造共同の再建率がきわめて低く、非木造共同は再建率が非常に高いなど、ストックの構成に大きな変化が認められ、これにともない人口の入れ替わりが進んでいると考えられる。また 1995 年 1 月の人口に対する 1998 年 12 月の人口の比率を町目単位で観察すると、最小 50.0 %（新在家北町）から最大 125.3 %（徳井町・桜口町）までの幅があり（神戸市調べ）、人口の地理的分布に大きな変化が生じているといえる。

20）平山洋介：被災都市と現代のプランニング、『講座社会学 4　都市』、奥田道大編、東京大学出版会、213-255、1999、同：住宅復興の実態と論点、『都市政策』第 95 号、pp.16-29、1999、等を参照。

21）前掲 6）

（1999年 4 月19日原稿受理，1999年 8 月27日採用決定）

NII-Electronic Library Service