

第7章

震災後再建された住宅



被災と再建プロセスを継続的に追いながら、解明すべき特定テーマに対してはアンケート調査等を行うことを基本方針とした。再建住宅に対するアンケート調査はそうした方針から行ったが、問題意識は、「耐震性を考慮して住宅を再建しているか」「その結果、安全な市街地として再生されているのか」ということであった。

本調査でも「再建住宅に対して行った地震対策」等の項目を用意し、地区による再建住宅の質の違いを明らかにしてきたが、十分なものにはなっていない。「震災後どのような市街地になったのか」の解明は現在も重い課題である。

震災後2年以上が経過し、被災居住地は、地域間における階層性ととも地区内においてもその差が明らかになっている。従前地域居住者の被災後の動向をみると大別して3つの層に分けて考えることができる。

それらは、①被災後早い時期から地域に居住できた層（被害が小さく元の住宅に居住できた人、修理して居住した人、自力仮設住宅を建てた人）、②地域を離れていたが本設住宅を建てて戻った層（自力仮設住宅から本設住宅を建てた人も少しいる）、③現在も地域に戻れていない層である。

震災後、木造密集市街地4地区について継続的な調査を行ってきているが、今後の地域の動向にとって重要な課題として、いかに元の地域に戻れるのか、戻れないのかということがある。それらに対して2つの調査を行った。

1つは、地震後地域を離れていたが、住宅を再建して元の地域に戻ってきた人を対象とした再建住宅を中心にした調査であり、いま1つは、まだ地域に戻れてない人に対して、震災後の生活困難と今後の戻り意向についての調査である。

本章では、再建できた人に対するアンケート調査によって、再建した住宅の内容（住宅形式・構造、施工会社、地震対策、住宅満足度等）と再建できた条件を明らかにする。また、第9章では、地域に戻れていない人の生活困難と戻り意向について考察したい。

定点観測調査を行っている4地区について、震災後1年半時点の1996年7月に行った現地観察で把握できた一戸建再建住宅のすべてを対象としてアンケート調査を行った。調査は1996年11月から12月にかけて訪問・留置方式で行い、回収結果は表7・1の通りであった。

表7・1 アンケート調査の回収結果

件数

	当初サンプル	調査対象外						追加		実質サンプル	回収数	回収率 (%)
		修理	仮設	非住宅	更地	未入居	その他	配票不能	再建			
芦屋	280	16	4	7	4	6	22	14	16	223	173	77.6
神楽	127	5	12	3	2	1	4	7	0	93	66	71.0
二葉	140	8	4	7	5	1	10	11	3	97	64	66.0
須磨	386	46	6	3	8	11	32	17	15	278	195	70.1
計	933	75	26	20	19	19	68	49	24	691	498	72.1

注：配票不能は何度訪問してもいなかった人

1 再建住宅の概要

1・1 —— 住宅の用途と形式

再建住宅の用途・住宅形式をみたのが表 7・2 である。用途は、「専用住宅」86%、「店舗併用住宅」10%、「その他併用住宅」3%である。須磨地区 94%や芦屋地区 91%は、ほとんどが「専用住宅」である。逆に、神楽地区では「専用住宅」が 53%と少なく、「店舗併用住宅」33%や「その他併用住宅」11%が相対的に多い。

住宅形式では、「一戸建住宅」が 92%と大部分で、以下、「共同建」8%、「その他」0.2%である。

4 地区ともほとんどが一戸建であるが、狭小宅地で有効だと考えられている共同建て替えについては、芦屋地区 11%、神楽地区 9%、二葉地区 8%であり、須磨地区 4%は少ない。共同建て替えの事例をみると、38 件中 21 件までが、親または子供との同居を目的とした 2 世帯住宅である。本来の目的である隣近所との共同建て替え（いずれも長屋建）は 9 件であり、あまり共同建て替えは進んでいない。

表 7・2 住宅の用途・形式

	住宅用途				住宅形式				件数(%)
	専用住宅	店舗併用住宅	その他併用住宅	不明	一戸建	共同建	その他	不明	計
芦屋	158 (91.3)	12 (6.9)	1 (0.6)	2 (1.2)	152 (87.9)	19 (11.0)	1 (0.6)	1 (0.6)	173 (100.0)
神楽	35 (53.0)	22 (33.3)	7 (10.6)	2 (3.0)	60 (90.9)	6 (9.1)	0	0	66 (100.0)
二葉	49 (76.6)	10 (15.6)	3 (4.7)	2 (3.1)	58 (90.6)	5 (7.8)	0	1 (1.6)	64 (100.0)
須磨	184 (94.4)	6 (3.1)	5 (2.6)	0	187 (95.9)	8 (4.1)	0	0	195 (100.0)
計	426 (85.5)	50 (10.0)	16 (3.2)	6 (1.2)	457 (91.8)	38 (7.6)	1 (0.2)	2 (0.4)	498 (100.0)

1・2 —— 住宅の所有関係

(1) 震災前の住宅所有関係

震災前の住宅（土地）所有関係では、「自己所有地」が68%で3分の2強が持地持家であり、「借地」は25%で4分の1が借地持家である。一戸建てで再建した人が調査対象なので、震災前に分譲マンションに住んでいた「共有（建物は区分所有）」の人は2%と少ない。「その他」14%と借家だった人もほとんどいない。

「自己所有地」は、須磨地区（73%）、芦屋地区（72%）で多く、神楽地区（47%）、二葉地区（59%）、で少ない。その分「借地」は、神楽地区（38%）、二葉地区（34%）が多い（表7・3）。

(2) 再建後の住宅所有関係

再建後の住宅所有関係は、「元から住んでいた所」と「新たに購入した所」に分けて聞いた（表7・4）。「元から住んでいた所」に再建した人が93%とほとんどであるが、「新たに購入した所」に再建した人も7%いる。

元から住んでいた所では、「自分の土地に再建」69%、「借地だった土地を購入し再建」4%、「借地で再建」19%である。新たに購入した所では、「新たに土地を購入し再建」3%、「分譲住宅を購入した」2%となっている。

地区別にみると、「自分の土地に再建」は、芦屋（73%）、須磨（72%）地区で多く、「借地で再建」は、二葉（28%）、神楽（21%）地区が多い。また、震災後「借地だった土地を購入」した人も神楽地区の8件（12%）が目立つ。

表7・3 震災前の住宅所有関係

	件数(%)					
	自己所有地	借地	共有（建物は区分所有）	その他	不明	計
芦屋	124 (71.7)	34 (19.7)	3 (1.7)	3 (1.7)	9 (5.2)	173 (100.0)
神楽	31 (47.0)	25 (37.9)	2 (3.0)	3 (4.5)	5 (7.6)	66 (100.0)
二葉	38 (59.4)	22 (34.4)	1 (1.6)	0	3 (4.7)	64 (100.0)
須磨	143 (73.3)	41 (21.0)	2 (1.0)	1 (0.5)	8 (4.1)	195 (100.0)
計	336 (67.5)	122 (24.5)	8 (1.6)	7 (1.4)	25 (5.0)	498 (100.0)

(3) 震災前の所有関係と震災後の所有関係

所有関係を震災前後で比較したのが、表 7・5 である。「自己所有地に再建」95%、「借地での再建」72%と当然、同じ所有形態での再建が高くなっている。震災を機会に所有権を変更して再建した例は多くはないが、借地権者では、15件(12%)が土地を購入して再建している。それ以外では、「借地で商売していたが震災後は以前から所有している土地に再建」、「自己所有地に借地を加えて再建」、「震災前は借家であったが震災後は親の所有地に再建」等の事例がみられる。

表 7・4 震災後の住宅所有関係

	元から住んでいた所			新たに購入した所			不明	計
	自分の土地に再建した	借地だった土地を購入し再建した	借地で再建した	新たに土地を購入し再建した	分譲住宅を購入した	その他		
芦屋	126 (72.8)	6 (3.5)	32 (18.5)	4 (2.3)	0	4 (2.3)	1 (0.6)	173 (100.0)
神楽	37 (56.1)	8 (12.1)	14 (21.2)	3 (4.5)	2 (3.0)	2 (3.0)	0	66 (100.0)
二葉	41 (64.1)	0	18 (28.1)	3 (4.7)	2 (3.1)	0	0	64 (100.0)
須磨	141 (72.3)	7 (3.6)	31 (15.9)	3 (1.5)	6 (3.1)	5 (2.6)	2 (1.0)	195 (100.0)
計	345 (69.3)	21 (4.2)	95 (19.1)	13 (2.6)	10 (2.0)	11 (2.2)	3 (0.6)	498 (100.0)

表 7・5 震災前の所有と震災後の所有の関係

震災後の所有 震災前の所有	件数(%)							計
	自分の土地に再建した	借地だった土地を購入し再建した	借地で再建した	新たに土地を購入し再建した	分譲住宅を購入した	その他	不明	
自己所有地	319 (94.9)	4 (1.2)	1 (0.3)	6 (1.8)	1 (0.3)	4 (1.2)	1 (0.3)	336 (100.0)
借地	7 (5.7)	15 (12.3)	88 (72.1)	3 (2.5)	6 (4.9)	1 (0.8)	2 (1.6)	122 (100.0)
共有(建物は区分所有)	5 (62.5)	0	0	1 (12.5)	0	2 (25.0)	0	8 (100.0)
その他	4 (57.1)	0	0	0	1 (14.3)	2 (28.6)	0	7 (100.0)
不明	10 (40.0)	2 (8.0)	6 (24.0)	3 (12.0)	2 (8.0)	2 (8.0)	0	25 (100.0)
計	345 (69.3)	21 (4.2)	95 (19.1)	13 (2.6)	10 (2.0)	11 (2.2)	3 (0.6)	498 (100.0)

表 7・6 住宅の再建時期の分布

	件数(%)							計
	3ヶ月まで	3～6ヶ月	6～9ヶ月	9～12ヶ月	12～18ヶ月	18ヶ月以降	不明	
芦屋	0	3 (1.7)	16 (9.2)	31 (17.9)	74 (42.8)	28 (16.2)	21 (12.1)	173 (100.0)
神楽	0	7 (10.6)	9 (13.6)	13 (19.7)	20 (30.3)	12 (18.2)	5 (7.6)	66 (100.0)
二葉	1 (1.6)	3 (4.7)	7 (10.9)	13 (20.3)	26 (40.6)	6 (9.4)	8 (12.5)	64 (100.0)
須磨	1 (0.5)	7 (3.6)	25 (12.8)	31 (15.9)	85 (43.6)	22 (11.3)	24 (12.3)	195 (100.0)
計	2 (0.4)	20 (4.0)	57 (11.4)	88 (17.7)	205 (41.2)	68 (13.7)	58 (11.6)	498 (100.0)

1・3 —— 住宅の再建時期

再建時期の分布をみたのが表 7・6 である。震災後 3～6 ヶ月の 4% から少しずつ住宅が建ち始め 6～9 ヶ月 11%、9～12 ヶ月 18%、12～18 ヶ月の 41% をピークに、それ以降は 14% と減少している。このなかで神楽地区だけが 6 ヶ月時点で既に 10% 以上と、他の 3 地区に比べて早い時期から再建が始まっている。これは、目視による定点観測調査でも同じ傾向である。

観測調査における更地での再建率の結果を地区ごとに、「6 ヶ月→9 ヶ月→12 ヶ月」でみると、芦屋「3%→8%→13%」、神楽「5%→10%→14%」、二葉「1%→8%→10%」、須磨「1%→3%→6%」となっている。しかし、神楽地区での再建住宅の質は他の 3 地区に比べて粗悪なものが目立っている。

1・4 —— アンケート対象世帯の家族型、世帯主年齢

どのような層で住宅再建が可能だったのかを知るために、アンケート対象世帯の家族型と世帯主の年齢をみておきたい。

家族型をみると、「夫婦だけ」24%、「核家族（長子が中学生以上）」23%、「単身者」18%で、少し減るが「3 世代家族」10% となっている。

世帯主の年齢では、「60 才～70 才未満」26%、「70 才以上」22%、「50 才～60 才未満」21% の順である。この三者で 69% を占めることから先の家族型と比較すると、ある程度成熟した世帯（経済的に余裕のある）と、単身者（一人暮らしの老人が多い）が建てていることがわかる（表 7・7、7・8）。

表 7・7 家族構成

	件数(%)									
	単身者	夫婦だけ	核家族(長 子が小学生 以上)	核家族(長 子が中学生 以上)	片親と 子供	3世代家 族(親、子 供、孫)	夫婦と その親	その他	不明	計
芦屋	33 (19.1)	38 (22.0)	4 (2.3)	37 (21.4)	7 (4.0)	22 (12.7)	4 (2.3)	9 (5.2)	19 (11.0)	173 (100.0)
神楽	13 (19.7)	19 (28.8)	4 (6.1)	15 (22.7)	4 (6.1)	5 (7.6)	0	4 (6.1)	2 (3.0)	66 (100.0)
二葉	11 (17.2)	9 (14.1)	2 (3.1)	20 (31.3)	2 (3.1)	9 (14.1)	2 (3.1)	2 (3.1)	7 (10.9)	64 (100.0)
須磨	31 (15.9)	51 (26.2)	4 (2.1)	41 (21.0)	7 (3.6)	13 (6.7)	4 (2.1)	21 (10.8)	23 (11.8)	195 (100.0)
計	88 (17.7)	117 (23.5)	14 (2.8)	113 (22.7)	20 (4.0)	49 (9.8)	10 (2.0)	36 (7.2)	51 (10.2)	498 (100.0)

表 7・8 世帯主年齢

	件数(%)							
	30才未満	30~40才 未満	40~50才 未満	50~60才 未満	60~70才 未満	70才以上	不明	計
芦屋	3 (1.7)	4 (2.3)	19 (11.0)	31 (17.9)	43 (24.9)	50 (28.9)	23 (13.3)	173 (100.0)
神楽	0	2 (3.0)	12 (18.2)	19 (28.8)	18 (27.3)	11 (16.7)	4 (6.1)	66 (100.0)
二葉	0	2 (3.1)	11 (17.2)	18 (28.1)	19 (29.7)	6 (9.4)	8 (12.5)	64 (100.0)
須磨	4 (2.1)	9 (4.6)	29 (14.9)	38 (19.5)	47 (24.1)	41 (21.0)	27 (13.8)	195 (100.0)
計	7 (1.4)	17 (3.4)	71 (14.3)	106 (21.3)	127 (25.5)	108 (21.7)	62 (12.4)	498 (100.0)

2 再建住宅の構造

2・1 —— 震災前の住宅の構造

震災前の住宅の構造では、「木造(在来工法)」が88%と大半を占める。地区別にみても、須磨地区の92%から、最も低い芦屋地区でも84%である。ただ、長屋建が多い神楽、二葉地区については、新しい工法であるプレハブ住宅が従前には1軒も建っていなかったことは特記しておいてよいだろう(表7・9)。

2・2 —— 再建住宅の構造

再建住宅の構造をみたのが表7・10である。「木造バラ板工法」22%、「木造合

表 7・9 震災前の住宅の構造

	件数(%)							
	木造(在来 工法)	木質系 プレハブ	鉄骨系 プレハブ	鉄骨造	鉄筋コンク リート造	その他	不明	計
芦屋	146 (84.4)	4 (2.3)	5 (2.9)	5 (2.9)	3 (1.7)	2 (1.2)	8 (4.6)	173 (100.0)
神楽	60 (90.9)	0	0	3 (4.5)	0	2 (3.0)	1 (1.5)	66 (100.0)
二葉	55 (85.9)	0	0	4 (6.3)	2 (3.1)	1 (1.6)	2 (3.1)	64 (100.0)
須磨	179 (91.8)	7 (3.6)	1 (0.5)	1 (0.5)	4 (2.1)	0	3 (1.5)	195 (100.0)
計	440 (88.4)	11 (2.2)	6 (1.2)	13 (2.6)	9 (1.8)	5 (1.0)	14 (2.8)	498 (100.0)

表 7・10 再建住宅の構造

	件数(%)								
	木造バラ板 工法	木造合板 工法	木造ツーバ イフォー	鉄骨系 プレハブ	鉄骨造	鉄筋コンク リート造	その他	不明	計
芦屋	31 (17.9)	27 (15.6)	30 (17.3)	55 (31.8)	17 (9.8)	4 (2.3)	1 (0.6)	8 (4.6)	173 (100.0)
神楽	17 (25.8)	15 (22.7)	8 (12.1)	6 (9.1)	15 (22.7)	0	3 (4.5)	2 (3.0)	66 (100.0)
二葉	10 (15.6)	25 (39.1)	10 (15.6)	6 (9.4)	11 (17.2)	0	1 (1.6)	1 (1.6)	64 (100.0)
須磨	54 (27.7)	38 (19.5)	33 (16.9)	34 (17.4)	23 (11.8)	2 (1.0)	4 (2.1)	7 (3.6)	195 (100.0)
計	112 (22.4)	105 (21.1)	81 (16.3)	101 (20.3)	66 (13.3)	6 (1.2)	9 (1.8)	18 (3.6)	498 (100.0)

板工法」21%、「鉄骨系プレハブ」20%、次いで「木造ツーバイフォー」16%となっている(図7・1、7・2)。

地区別にみると、芦屋地区では、「鉄骨系プレハブ」32%が最も多く、次いで「木造バラ板工法」18%、「木造ツーバイフォー」17%、神楽地区は、「木造バラ板工法」26%、次いで「木造合板工法」「鉄骨造」がともに23%である。二葉地区では、「木造合板工法」39%が最も多く、次いで「鉄骨造」17%となっている。須磨地区は「木造バラ板工法」28%、「木造合板工法」20%となっている。神楽地区、二葉地区のように敷地面積が狭い地区では、床面積を確保するため3階建が多くなる(図7・3)。そのため必然的に「鉄骨造」が多くなるなど地区によって工法の違いが現れている。

2・3 — 従前住宅と再建住宅の構造比較

震災前の構造に比べて、再建された住宅は安全なものになっているのだろう



図 7・1 被災地に多いプレハブ住宅の再建



図 7・2 和風で再建された住宅



問口は狭いがプレハブ化、3階建化が進む（同一地主の借地だった）

図 7・3 街区のほとんどが再建住宅

表 7・11 震災前の住宅と再建住宅の構造

件数(%)

再建住宅 震災 前の住宅	木造バラ板 工法	木造合板 工法	木造ツーバ イフォー	鉄骨系 プレハブ	鉄骨造	鉄筋コンク リート造	その他	不明	計
木 造 (在来工法)	103 (23.4)	93 (21.1)	70 (15.9)	92 (20.9)	54 (12.3)	4 (0.9)	9 (2.0)	15 (3.4)	440 (100.0)
木 質 系 プレハブ	4 (36.4)	2 (18.2)	4 (36.4)	0	0	0	0	1 (9.1)	11 (100.0)
鉄 骨 系 プレハブ	0	0	1 (16.7)	4 (66.7)	1 (16.7)	0	0	0	6 (100.0)
鉄 骨 造	1 (7.7)	1 (7.7)	1 (7.7)	1 (7.7)	9 (69.2)	0	0	0	13 (100.0)
鉄筋コンク リート造	2 (22.2)	2 (22.2)	1 (11.1)	1 (11.1)	1 (11.1)	1 (11.1)	0	1 (11.1)	9 (100.0)
そ の 他	0	0	2 (40.0)	2 (40.0)	1 (20.0)	0	0	0	5 (100.0)
不 明	2 (14.3)	7 (50.0)	2 (14.3)	1 (7.1)	0	1 (7.1)	0	1 (7.1)	14 (100.0)
計	112 (22.5)	105 (21.1)	81 (16.3)	101 (20.3)	66 (13.3)	6 (1.2)	9 (1.8)	18 (3.6)	498 (100.0)

か。表 7・11 によって従前住宅と再建住宅の構造を比較する。

震災前の住宅は木造在来工法が 9 割を占めていたが、震災後の再建住宅では、木造在来工法だった住宅は、「木造バラ板工法」23%、「木造合板工法」21%、「鉄骨系プレハブ」21%、「木造ツーバイフォー」16%となっている。在来工法である「木造バラ板工法」がほぼ 4 分の 1 に減少し、地震に強いとされるパネル工法等のプレハブ系に建て替わっていることがわかる。

また、従前にコンクリート造に居住していた人が再建した住宅では木造である等の異質な結果がでて例があるが、これは、震災後にマンションから建売分譲住宅に引っ越してきた場合である。

2・4 —— 施工会社

アンケート調査では、まず住宅メーカー、地元の工務店、その他、の 3 項目で聞き、さらに業者名を記入してもらった。その他については、他市・他区・他府県の工務店が含まれている。

「住宅メーカー」49%が半数と多く、次いで「地元の工務店」27%、「その他」21%の順である。地区でみると、芦屋地区は「住宅メーカー」67%が中心であり、神楽地区は「その他」49%、「地元の工務店」35%が主体で「住宅メーカー」

は12%しかない。二葉地区は、「地元の工務店」41%、「住宅メーカー」33%、須磨地区は、「住宅メーカー」52%、「地元の工務店」30%という結果で、地区による違いがかなりはっきり示されている（表7・12）。

再建の主力になっている住宅メーカーについて、施工件数の多い業者は、「積水ハウス」23%、「大和ハウス工業」15%、「三井ホーム」8%、「住友林業」8%、「ミサワホーム」7%などである（表7・13）。

また、ヒアリング調査で聞くとメーカーや地元の工務店は、信用の問題や行政との関係からそれなりの施工を行っているとのことである。しかし、「その他」に含まれる他府県等の業者の一部では、かなりひどいことが行われており、4m未満の接道不良敷地での違法建築も行われている。居住者の方でも、そういうことを意識しているためか、今回のアンケート調査でも4m未満道路でどこからみても新築だと思われる住宅に対して、アンケートをお願いしたら「うちは修理、改築だ」と言い張るケースがみられた。

表7・12 再建住宅の施工会社

	件数(%)				
	住宅メーカー	地元の工務店	その他	不明	計
芦屋	115 (66.5)	24 (13.9)	30 (17.3)	4 (2.3)	173 (100.0)
神楽	8 (12.1)	23 (34.8)	32 (48.5)	3 (4.5)	66 (100.0)
二葉	21 (32.8)	26 (40.6)	15 (23.4)	2 (3.1)	64 (100.0)
須磨	102 (52.3)	59 (30.3)	25 (12.8)	9 (4.6)	195 (100.0)
計	246 (49.4)	132 (26.5)	102 (20.5)	18 (3.6)	498 (100.0)

表7・13 住宅メーカーの施工件数

	件数(%)									
	ミサワホーム	ナショナル住宅	三井ホーム	住友林業	積水ハウス	積水化学	大和ハウス	その他	不明	計
芦屋	9 (7.8)	4 (3.5)	4 (3.5)	8 (7.0)	34 (29.6)	9 (7.8)	18 (15.7)	26 (22.6)	3 (2.6)	115 (100.0)
神楽	1 (12.5)	1 (12.5)	0	1 (12.5)	0	0	0	5 (62.5)	0	8 (100.0)
二葉	2 (9.5)	0	3 (14.3)	1 (4.8)	2 (9.5)	0	2 (9.5)	11 (52.4)	0	21 (100.0)
須磨	4 (3.9)	5 (4.9)	12 (11.8)	9 (8.8)	21 (20.6)	6 (5.9)	16 (15.7)	27 (26.5)	2 (2.0)	102 (100.0)
計	16 (6.5)	10 (4.1)	19 (7.7)	19 (7.7)	57 (23.2)	15 (6.1)	36 (14.6)	69 (28.0)	5 (2.0)	246 (100.0)

3 地震への対策

3.1 — 地震対策への考慮

「地震対策を考えたか」という質問に対しては、「考えた」70%、「少し考えた」17%と、大部分の人が何らかの対策をとったと考えられる。地区でみると、芦屋、須磨地区については、「考えた」「少し考えた」をあわせると90%になる。神楽、二葉地区では、「考えた」割合が少なくなり、神楽地区では、「業者まかせてわからない」23%が相対的に多くなっている（表7・14）。

3.2 — 具体的な震災対策

具体的な震災対策をみたのが、表7・15である。「基礎を強化した」67%が最

表7・14 地震対策への考慮

	件数(%)						計
	考えた	少し考えた	考えてない	業者まかせて 分からない	その他	不明	
芦屋	126 (72.8)	29 (16.8)	2 (1.2)	14 (8.1)	0	2 (1.2)	173 (100.0)
神楽	36 (54.5)	12 (18.2)	1 (1.5)	15 (22.7)	2 (3.0)	0	66 (100.0)
二葉	43 (67.2)	13 (20.3)	0	8 (12.5)	0	0	64 (100.0)
須磨	144 (73.8)	32 (16.4)	3 (1.5)	11 (5.6)	3 (1.5)	2 (1.0)	195 (100.0)
計	349 (70.1)	86 (17.3)	6 (1.2)	48 (9.6)	5 (1.0)	4 (0.8)	498 (100.0)

表7・15 具体的な対策

	基礎を強化した	柱・はりを強化した	壁の量を増やした	筋かいを増やした	合板(筋かい)を使った	耐震金物を使った	軽量の瓦を使った
芦屋	97 (61.8)	37 (23.6)	29 (18.5)	42 (26.8)	28 (17.8)	38 (24.2)	66 (42.0)
神楽	32 (65.3)	12 (24.5)	3 (6.1)	13 (26.5)	7 (14.3)	11 (22.4)	14 (28.6)
二葉	37 (66.1)	20 (35.7)	6 (10.7)	19 (33.9)	12 (21.4)	15 (26.8)	24 (42.9)
須磨	128 (71.9)	43 (24.2)	25 (14.0)	62 (34.8)	21 (11.8)	32 (18.0)	70 (39.3)
計	294 (66.8)	112 (25.5)	63 (14.3)	136 (30.9)	68 (15.5)	96 (21.8)	174 (39.5)

も多く、次いで「軽量の瓦を使った」40%、「筋かいを増やした」31%、「鉄骨造にした」27%、「柱・はりを強化した」26%、「耐震金物を使った」22%の順になる。今回の地震と被害の特徴である直下型地震での地盤の揺れ、老朽住宅での瓦の重さなどが居住者の対策意識に反映していることがわかる。

地区でみると、「基礎を強化した」は4地区とも60%以上で最も多い。次いで多いのは、芦屋地区では「軽量の瓦を使った」42%、「鉄骨造にした」29%、神楽地区は、「鉄骨造にした」33%、「軽量の瓦を使った」29%、二葉地区は、「軽量の瓦を使った」43%、「柱・はりを強化した」36%、須磨地区では「軽量の瓦を使った」39%、「筋かいを増やした」35%である。ただ神楽地区については、2番目の対策として「鉄骨造にした」をあげているのに対して、他の3地区は「軽量の瓦を使った」をあげている。神楽地区は、住工混在地域でありその特徴がでている。

4 建設資金と再建にあたっての苦勞

4・1 —— 住宅の建設資金

ここでは、再建した住宅にローンを組んだかどうか、また以前の住宅に対してローンが残っていたかどうかについて聞いた(表7・16)。再建住宅では、ローンを組んだ人が59%、ローンを組んでいない人が29%と、ほぼ2対1である。

M. A. 件数 (%)						
地盤に杭を打った	ツーバイフォー造にした	鉄骨造にした	鉄筋コンクリート造にした	その他	不明	計
14 (8.9)	26 (16.6)	45 (28.7)	3 (1.9)	12 (7.6)	5 (3.2)	157 (100.0)
4 (8.2)	6 (12.2)	16 (32.7)	0	3 (6.1)	2 (4.1)	49 (100.0)
8 (14.3)	7 (12.5)	10 (17.9)	0	2 (3.6)	2 (3.6)	56 (100.0)
10 (5.6)	30 (16.9)	46 (25.8)	1 (0.6)	11 (6.2)	3 (1.7)	178 (100.0)
36 (8.2)	69 (15.7)	117 (26.6)	4 (0.9)	28 (6.4)	12 (2.7)	440 (100.0)

地区別にみると、神楽、二葉地区が他の2地区より10%以上ローンを組んだ人が多くなっている。

以前の住宅のローンが残っていた人は、全体で11%で多くない。しかし、ここでも神楽地区が18%と高い。以前の住宅にローンを使っていない(完済していたを含む)人が76%もいること、これが再建を可能にした大きな理由と考えられる。

4・2——再建にあたっての苦労

再建にあたっての苦労は、苦労した点(各項目選択)と最も苦労した点で聞いた(表7・17)。「再建費用の工面」が最も多く、それぞれ52%、28%でやはり資金問題が大きいことがわかる。次いで「建ぺい率・容積率の問題」32%、「信頼できる業者の選定」31%、「敷地境界線の問題」29%、「前面道路の狭さの間

表7・16 再建住宅のローン使用と以前のローン残の有無

	ローンの使用			以前の住宅ローンの有無					計
	ローンを組んだ	組んでいない	不明	残っていた	終わっていた	ローンは組んでいない	その他	不明	
芦屋	94 (54.3)	57 (32.9)	22 (12.7)	17 (9.8)	39 (22.5)	93 (53.8)	7 (4.0)	17 (9.8)	173 (100.0)
神楽	45 (68.2)	13 (19.7)	8 (12.1)	12 (18.2)	14 (21.2)	29 (43.9)	7 (10.6)	4 (6.1)	66 (100.0)
二葉	44 (68.8)	14 (21.9)	6 (9.4)	5 (7.8)	11 (17.2)	39 (60.9)	5 (7.8)	4 (6.3)	64 (100.0)
須磨	112 (57.4)	62 (31.8)	21 (10.8)	19 (9.7)	54 (27.7)	100 (51.3)	9 (4.6)	13 (6.7)	195 (100.0)
計	295 (59.2)	146 (29.3)	57 (11.4)	53 (10.6)	118 (23.7)	261 (52.4)	28 (5.6)	38 (7.6)	498 (100.0)

表7・17 再建にあたって苦労した点

	再建費用の工面	敷地境界線の問題	建ぺい率・容積率の問題	前面道路の狭さの問題	借地権の問題	地盤の問題	信頼できる業者の選定
芦屋	75 (50.3)	41 (27.5)	23 (15.4)	34 (22.8)	17 (11.4)	28 (18.8)	40 (26.8)
神楽	36 (60.0)	13 (21.7)	27 (45.0)	9 (15.0)	7 (11.7)	14 (23.3)	19 (31.7)
二葉	26 (48.1)	22 (40.7)	33 (61.1)	13 (24.1)	11 (20.4)	3 (5.6)	21 (38.9)
須磨	91 (52.9)	51 (29.7)	54 (31.4)	51 (29.7)	20 (11.6)	25 (14.5)	56 (32.6)
計	228 (52.4)	127 (29.2)	137 (31.5)	107 (24.6)	55 (12.6)	70 (16.1)	136 (31.3)

題」25%となっている。

以上から、第1には再建資金、第2には建ぺい率・容積率、敷地境界、前面道路などの土地・建物条件、第3には業者選定の問題である。地区別にみても、いずれも再建資金の問題が大きい。それ以外の項目で特徴を示すのは、神楽、二葉と須磨地区に表れている。

神楽地区では、「建ぺい率・容積率の問題」45%が相対的に強い理由となっている。二葉地区は、多項目選択としては、「建ぺい率・容積率の問題」61%が、再建資金の問題より高い。同時に「敷地境界線の問題」も41%あり、この2地区は敷地の狭小性を示している。須磨地区では、「建ぺい率・容積率の問題」31%、「敷地境界線の問題」30%、「全面道路の狭さ」30%が重なって回答されており、基盤が整備されていない状況と対応している。

5 再建住宅の満足度

再建住宅の満足度について、①部屋数と広さ、②設備、③材料と仕上げ、④耐震性、⑤建設費、⑥全体の6項目について5段階評価で聞いた(図7・4)。

(1) 部屋数と広さ

「満足」「まあ満足」が52%、「やや不満」「不満」は23%となっている。地区に「満足」「まあ満足」をみると、芦屋(59%)、二葉(52%)、須磨地区(52%)では、まあ満足以上が50%以上である。それに対して神楽地区は、「満足」「ま

M. A. 件数(%)

設計図面の問題	見積額の妥当性の問題	工事開始の順番待ち	解体・撤去の遅れ	その他	不明	計
18 (12.1)	19 (12.8)	24 (16.1)	3 (2.0)	24 (16.1)	12 (8.1)	149 (100.0)
6 (10.0)	8 (13.3)	12 (20.0)	2 (3.3)	6 (10.0)	7 (11.7)	60 (100.0)
10 (18.5)	11 (20.4)	15 (27.8)	8 (14.8)	6 (11.1)	5 (9.3)	54 (100.0)
23 (13.4)	24 (14.0)	37 (21.5)	18 (10.5)	11 (6.4)	21 (12.2)	172 (100.0)
57 (13.1)	62 (14.3)	88 (20.2)	31 (7.1)	47 (10.8)	45 (10.3)	435 (100.0)

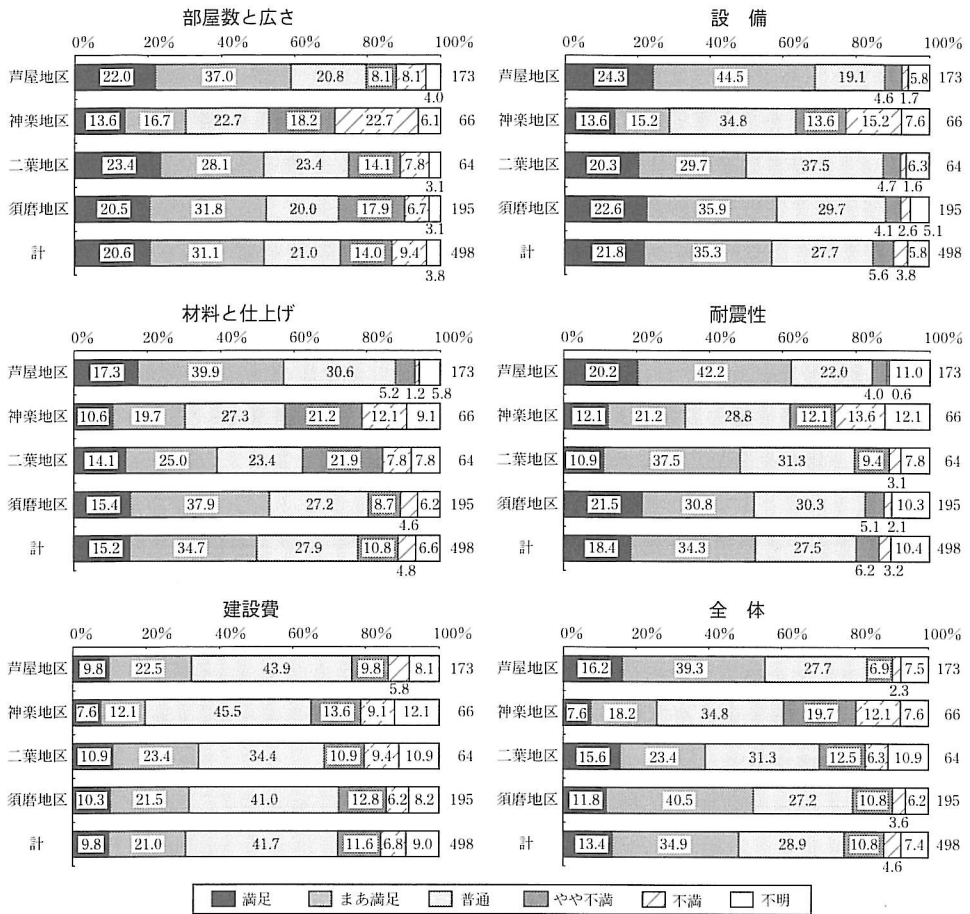


図7-4 再建された住宅の満足度

あ満足」が30%、逆に「やや不満」「不満」が41%と再建した住宅に対して不満を示している。

(2) 設備

部屋数に比べて満足度(57%)が高い。なかでも芦屋地区は、「満足」「まあ満足」が69%と他の地区に比べ10%以上高い。神楽地区は「満足」「まあ満足」が29%と満足度は極端に低い。

(3) 材料と仕上げ

「満足」15%が少なく、「まあ満足」35%、「普通」28%が多くなっている。地区別に「満足」「まあ満足」が高いのは、芦屋57%、須磨53%であり、二葉39%、神楽30%では満足度が低い。

(4) 耐震性

耐震性は「満足」「まあ満足」が53%である。満足度が高いのは、芦屋地区で、「満足」「まあ満足」が62%を占める。逆に不満が多いのは神楽地区で、「やや不満」「不満」が26%もあり、他の3地区とは異なる。

(5) 建設費

建設費は「満足」10%、「まあ満足」21%と満足している人が少ないが、「やや不満」「不満」も18%と少なく、「普通」42%が多くなっている。これは、建設費については再建した人がある程度納得した費用で建設した、と考えているためだろうと推測される。地区別にみると、やはり神楽地区20%で満足度が低い。

(6) 全体としての満足度

全体としての満足度では、「満足」「まあ満足」48%、「普通」29%、「やや不満」「不満」15%である。

芦屋、須磨地区で50%以上の人が「満足」「まあ満足」と評価をし、一応満足している。二葉地区は39%と、さらに神楽地区は27%と評価が低い。

以上、芦屋地区、須磨地区は、まあ満足のいく住宅を建てられたという人が多かった。神楽、二葉地区は、市街地での狭小宅地での建設がいかに難しいかがこのアンケート調査で明らかになった。とくに神楽地区ではすべての項目で評価が低くなっている。

6 まとめ

(1)再建住宅は、専用住宅が大半であり、併用住宅は非常に少ない。また、土地の所有関係では、元の持地に再建している人が70%と大半であるが、借地で再建している人も約20%いる。借地等から新たに購入して再建している人は

数パーセントと少ない。

- (2)震災前の構造は90%近くが木造在来工法だったが、震災後、この構造の老朽住宅が地震に弱いことがわかったため住民は敏感に対応している。再建された住宅は、従前の木造在来工法に代わり、地震に強い家として、構造は木造パネル工法、木造ツーバイフォー、鉄骨系プレハブなどに70%以上が建て替わっている。

地震対策についても、大半の人が考えており、具体的には、基礎の強化、瓦の軽量化、筋かいを増やす等に顕著に表れている。

- (3)再建にあたっての苦労は、第1に再建資金に代表される経済問題である。第2には建ぺい率・容積率、敷地境界、前面道路などの土地・建物条件に関わる問題、第3には、業者選定の問題である。住民は様々な障害を克服して再建している。しかし、なかには建物が建てられない法的条件の土地にもかかわらず、建てているケースがあるのも現実である。

- (4)再建した住宅の満足度については、6項目(部屋数と広さ、設備、材料と仕上げ、耐震性、建設費、全体)とも高いのは芦屋地区で、次いで、須磨、二葉地区となり、神楽地区が最も低い。逆に不満度は、最も高いのが神楽地区であり、きわだっている。また、項目で見ると最も不満が少ないのは設備と耐震性であり、逆に不満が高いのは部屋数と広さ、材料と仕上げである。

以上から、再建住宅の状況、質にも、地区の階層性が顕著に表れている。芦屋地区では、敷地の状況もよく、ほぼ満足のいく再建住宅が建ち、次いで、多少不満が増えるが、須磨、二葉地区となる。神楽地区にいたっては、敷地の状況も悪く、不満も多く再建住宅の質の悪さが目立っている*1。

注

- *1 本章のもとになったのは、安藤元夫、幸田稔、坂本滋之、野田剛、相原三樹子「震災後再建した住宅についての調査 阪神大震災後の生活・まちづくりに関する研究(その2)」近畿大学理工学部研究報告、第33号、1997年9月、である。