

第 8 章

木造密集市街地の細街路、 狭小宅地における住宅再建の困難性



木造密集市街地の二大問題は細街路と狭小宅地である。4 m 未満の道路では、中心から 2 m 後退しないと再建できない。道が狭いことが老朽住宅のままで放置することにつながる。また、狭小な宅地のほとんどは間口が狭い。その方向には壁面が十分取れないため、壊れやすく被害を大きくした。細街路と狭小宅地は相補いながら住宅再建を困難にしている。

本章では細街路地区（非接道エリア）での再建困難性を明らかにしようとした。過半数の宅地が非接道エリアという驚くような実態であった。こうした地区では細街路整備が重要となるが、大多数が私道であり、こうした地区ほど隣近所の仲が悪いとも聞く。整備に向けて前提となる敷地境界線の確定さえ進まない現実があるのも事実である。

震災で大きな被害を受けた木造密集地域の市街地復興、住宅復興で問題になるのは、細街路を主とする基盤未整備と狭小宅地の存在である。震災後の復興まちづくりの両極として黒地地域の区画整理地区と白地地域がある*1。

区画整理地区では都市計画決定に問題があったことから住民の反発が強く、行政不信をとめないながらも、基盤整備が進められている。一方、白地地域では、自力による住宅改善にまかされる事実上の放置地域になっている。極端に言えばいくら基盤が未整備でも、1本の道路ですら整備されないまま住宅が再建されてしまったり、あるいは再建することさえ困難な状況になっている。

1 —— 研究の背景と目的

本章では、基盤未整備の典型である西須磨地区を対象として、接道・非接道別に住宅再建の実態を比較し、その上で非接道エリアにおける住宅再建の困難性と整備課題を明らかにしたい*2。

なお、非接道エリアとは、「前面道路が4m未満の道路にしか接していない宅地の連坦」と定義する。非接道エリアの内部でミニ開発等で4m以上の道路に接した宅地群が島状にあるような場合には、その部分は当然接道エリアになる。

2 —— 対象地区と調査の方法

表8・1は、定点観測調査を行っている木造密集市街地4地区の震災後18ヶ月時点での調査結果で、接道・非接道別の更地化率とそこへの住宅再建率を示したものである。

地区別の特徴をみると、須磨地区は住宅再建率が最も高く、しかもそのほとんどが本設住宅である。それに比べ、長田区の神楽地区、二葉地区は、いずれも再建率が低く、とくに神楽では仮設住宅の多いことが特徴であり、地区による住宅再建の階層性が明確に表れている。接道・非接道の別では、神楽地区を除く3地区ではいずれも接道宅地の方が住宅再建率は高い*3。以上のような4地区での住宅再建の概要をふまえた上で、ケーススタディ地区として西須磨地区を選定した。

西須磨地区を選定した理由は、第1は地区の多くが狭隘道路による基盤未整備であること、第2は白地地域であること、第3は地区におけるまちづくり運

表 8・1 4 地区の更地化率と住宅再建率

			件数(%)			
			芦屋地区	神楽地区	二葉地区	須磨地区
接道	再建 した	本設	271 (35.1)	68 (13.8)	77 (25.4)	296 (46.1)
		仮設	54 (7.0)	68 (13.8)	33 (10.9)	6 (0.9)
	更地のまま		447 (57.9)	358 (72.5)	193 (63.7)	340 (53.0)
	更地化率		772 (60.4)	494 (56.1)	303 (25.0)	642 (47.3)
非接道	再建 した	本設	141 (27.8)	70 (14.7)	112 (24.1)	326 (39.9)
		仮設	15 (3.0)	77 (16.1)	25 (5.4)	5 (0.6)
	更地のまま		351 (69.2)	330 (69.2)	327 (70.5)	486 (59.5)
	更地化率		507 (62.7)	477 (66.1)	464 (24.3)	817 (51.6)

注：更地化率は、更地化した宅地数/全宅地数×100

動があることである。西須磨地区は、後掲の図にみるように地区東南の一部で戦災復興区画整理が行われているが、それ以外の部分では、基盤が整備されていない。震災前に区画整理事業が計画されたが、市と町会役員等との相談だけで決められようとしたことから住民運動が起こり、事業は頓挫した。

震災後に報復ともいえるような、50年、30年前に都市計画決定されていた3本の街路事業だけが取り出され事業計画決定された。それに対して住民は「西須磨まちづくり懇談会」を結成し、道路問題に対応しながら、環境や福祉を含めた総合的なまちづくり運動を展開している*4。基盤未整備地区では本来的にいえば、住宅再建と基盤整備が連動して展開されることが期待される。しかし、白地地域では居住者の自力再建にまかされるため、住民自身によるまちづくり運動等のない所では当然個別再建にとどまらざるを得ない。上記のような運動を行ってきた西須磨地区でも、震災後2年以上を経た時点でもなお、個別の住宅再建だけにとどまっている。

本研究の方法は、まず住宅地図と現地での実測調査により非接道宅地と狭小宅地を抽出し、非接道エリアマップを作成した。

その上で第1に、地区全体に対して継続的に行っている観察により住宅再建調査をし、接道・非接道宅地別に住宅再建動向を分析すること、第2に非接道エリアについてグループ化し、その各々についてセットバックの有無等住宅再建の実態とその困難性、住宅の共同化等について、自治会および居住者に対して1996年12月にヒアリングを行い、問題点を具体的に把握する方法をとった。

1 住宅被害と住宅再建動向の分析

表 8・2 は構造・住宅形式別にみた被災度である。木造住宅の被害が、全壊 41%、半壊 40%にもなる。白地地域としては、非常に大きな被害であり、文化住宅や長屋だけでなく、戸建住宅でも被害が大きかったことが特徴である。

基盤未整備のため、住宅だけでなく細街路も大きな被害を受け、震災後かなりの日数がたっても倒壊した建物によって封鎖されたままの細街路があちこちに存在した。また、ブロック塀の倒壊も多く、狭い道に両側から完全に倒れこんでいる場合もみられ、もし児童の登下校時なら大きな被害につながったことは確実である。

震災後、更地化の進行で被害の大きさがよりあらわになる一方で住宅の再建も進行していく。定点観測調査による 3 枚の写真(図 8・1)は、完全に道路がふさがれている震災 3 ヶ月後、一面更地化している 6 ヶ月後、まだらに再建されてきた 2 年半後という地区の変化をドラスティックに示している。

対象地区は、接道宅地が 47%、非接道宅地が 53%で全宅地の過半数が非接道宅地である。表 8・3 は、6 ヶ月ごとの住宅の再建プロセスを、震災 2 年後まで示

表 8・2 構造・住宅形式別被災度

		戸数(%)					計
		全壊	半壊	小破	無傷	不明	
木造	戸建	656 (36.1)	725 (39.9)	339 (18.7)	93 (5.1)	4 (0.2)	1817 (100.0)
	長屋	210 (48.4)	182 (41.9)	39 (9.0)	3 (0.7)	0	434 (100.0)
	文化・アパート	285 (50.3)	219 (38.6)	56 (9.9)	7 (1.2)	0	567 (100.0)
	公営・社宅・寮等	3 (50.0)	3 (50.0)	0	0	0	6 (100.0)
	小計	1154 (40.9)	1129 (40.0)	434 (15.4)	103 (3.6)	4 (0.1)	2824 (100.0)
	鉄筋コンクリート造	11 (0.6)	429 (25.2)	424 (24.9)	841 (49.3)	0	1705 (100.0)
鉄骨造	66 (11.9)	136 (24.6)	181 (32.7)	170 (30.7)	0	553 (100.0)	
その他	0	1 (33.3)	0	2 (66.7)	0	3 (100.0)	
計	1231 (24.2)	1695 (33.3)	1039 (20.4)	1116 (21.9)	4 (0.1)	5085 (100.0)	



震災3ヶ月後でも道路が封鎖されている



6ヶ月後の同じ場所（後方マンションと右手レンガ塀以外は全く変わっている）。建物撤去、更地化とともに奥への細街路が現れている



震災2年半、まだらに住宅再建が行われている

図8・1 南町での定点観測

表 8・3 6 カ月ごとの住宅再建プロセス

		件数(%)			
		6 ヶ月	12 ヶ月	18 ヶ月	24 ヶ月
接道	再建した	21 (3.5)	210 (32.4)	297 (46.3)	331 (52.0)
	更地のまま	582 (96.5)	438 (67.6)	345 (53.7)	306 (48.0)
	更地化率	603 (44.2)	648 (47.5)	642 (47.1)	637 (46.7)
非接道	再建した	25 (3.5)	210 (26.3)	325 (39.8)	371 (45.6)
	更地のまま	691 (96.5)	590 (73.8)	492 (60.2)	443 (54.4)
	更地化率	716 (45.4)	800 (50.7)	817 (51.8)	814 (51.6)

表 8・4 住宅形式・非住宅別住宅再建・更地化状況 (24 ヶ月)

		件数(%)						
		戸建	長屋	文化・ アパート	マンション	公営・社宅 ・寮等	非住宅	計
接道	再建した	259 (60.5)	37 (40.2)	5 (16.7)	2 (50.0)	0	28 (35.0)	331 (52.0)
	更地のまま	169 (39.5)	55 (59.8)	25 (83.3)	2 (50.0)	3 (100.0)	52 (65.0)	306 (48.0)
	更地化数	428	92	30	4	3	80	637
	全宅地数	855	198	49	53	16	187	1358
	更地化率	50.1%	46.5%	61.2%	7.5%	18.8%	42.8%	46.9%
非接道	再建した	302 (54.7)	38 (22.4)	15 (25.9)	1 (100.0)	1 (100.0)	14 (43.8)	371 (45.6)
	更地のまま	250 (45.3)	132 (77.6)	43 (74.1)	0	0	18 (56.3)	443 (54.4)
	更地化数	552	170	58	1	1	32	814
	全宅地数	1118	282	97	17	3	65	1582
	更地化率	49.4%	60.3%	59.8%	5.9%	33.3%	49.2%	51.5%

注：長屋は戸数、文化・アパート、マンション、公営公団等は棟数

したものである*5。

震災後6ヶ月の状況を見ると、接道宅地、非接道宅地とも4%と同様の再建率であったが、震災後1年にかけて接道宅地32%、非接道宅地26%と、接道宅地での再建が進んだ。その後は、非接道宅地での再建が数パーセント遅れつつ推移しており、同程度の再建テンポとなっている。

その結果2年後の状況は、接道宅地で52%、非接道宅地で46%まで再建されている。居住者によると「表通りは建ってきたが、街区内の裏通りでは再建が遅れている」とのことであるが、非接道エリアでも表の数字が示すように、まだら模様であるがかなり再建されている。

表8・4で住宅形式および非住宅別に再建率をみると、戸建住宅の再建率が高く、更地化したもののうち、接道宅地で61%、非接道宅地で55%まで再建され

表 8・5 戸建て住宅敷地規模別住宅再建・更地化状況

		件数(%)				
		50 m ² 未満	50～74 m ²	75～99 m ²	100 m ² 以上	計
接道	再建した	10 (27.8)	35 (59.3)	45 (66.2)	169 (63.3)	259 (60.2)
	更地のまま	26 (72.2)	24 (40.7)	23 (33.8)	98 (36.7)	171 (39.8)
	更地化数	36	59	68	267	430
	全宅地数	61	131	145	490	827
	更地化率	59.0%	45.0%	46.9%	54.5%	52.0%
非接道	再建した	24 (45.3)	50 (45.0)	58 (62.4)	170 (58.0)	302 (54.9)
	更地のまま	29 (54.7)	61 (55.0)	35 (37.6)	123 (42.0)	248 (45.1)
	更地化数	53	111	93	293	550
	全宅地数	118	237	189	546	1090
	更地化率	44.9%	46.8%	49.2%	53.7%	50.5%

ている。

再建の中心である戸建住宅について規模（狭小住宅）による違いはどうか。須磨は屋敷町から出発している地域であり、宅地規模は都市部としては相対的に大きい。100 m² を境にすると接道宅地では、100 m² 以上が多くを占め、非接道宅地ではほぼ半々である。宅地規模からみる再建の状況は、対象数は少ないが、接道宅地の 50 m² 未満で再建率が極端に低い。また非接道宅地についても 75 m² までは再建率が低く、狭小宅地での再建困難性がはっきり示されている（表 8・5）。

2 非接道宅地エリアのタイプとエリアの分布

非接道宅地エリア（非接道宅地が最小 2 宅地、連坦するエリア）は最大 325 宅地といった大規模なものから 2 宅地のものまで、計 36 エリア（箇所）あった。70 宅地以上を大規模、10 宅地以上を中規模、10 宅地未満を小規模非接道エリアとすると、それぞれ 8、13、16 箇所という分布になる。

宅地規模と住宅再建率を組み合わせると、大規模・中規模非接道宅地エリアのタイプとして整理したのが表 8・6 である。

大規模エリアは、地区西部および北東部にかけて広がっている。中、小規模

表 8・6 大規模・中規模非接道エリアのタイプと概要

エリア規模	エリアタイプ		エリア番号	非接道 宅地数	100㎡未満 宅地率(%)	更地化率 (%)	住宅再建率 (%)
	宅地規模	再建率					
大規模	小規模	低い	エリア 1	136	64.7	57.4	33.3
			エリア 14	325	62.8	14.2	37.0
			エリア 24	266	51.9	48.5	35.7
			エリア 25	72	52.8	52.8	28.9
	普通	高い	エリア 3	124	46.8	69.4	53.5
			エリア 4	126	47.6	56.3	28.2
			エリア 11	163	41.7	47.2	24.7
中規模	普通	低い	エリア 23	77	45.5	36.4	32.1
			エリア 15	31	74.2	54.8	70.6
			エリア 5	28	75.0	35.7	20.0
	小規模	低い	エリア 6	30	73.3	76.7	0.0
			エリア 21	10	80.0	60.0	0.0
			エリア 22	14	78.6	85.7	33.3
			エリア 2	36	61.1	66.7	4.2
	普通	高い	エリア 7	25	56.0	44.0	36.4
			エリア 16	16	56.3	31.3	20.0
			エリア 8	27	40.7	51.9	64.3
エリア 9			31	38.7	45.2	57.1	
エリア 10			43	32.6	46.5	65.0	
エリア 12			19	42.1	52.6	50.0	
エリア 34	10	40.0	40.0	50.0			

エリアは東南部の戦災復興区画整理区域に点在していて、西須磨小学校西を南北に走る離宮道の西側にも分布している。大規模エリア 8 箇所のうち 7 箇所までが 100 宅地以上であり、基盤が整備されていない状況がよくわかる。

非接道宅地エリアの分布と西須磨地区における更地化と住宅再建の状況を示したのが図 8・2 である。

3 非接道宅地エリアでの住宅再建困難問題

ここでは、大規模非接道宅地エリア 8 箇所、中規模非接道宅地エリア 13 箇所のうち、典型として各 4 箇所、6 箇所を取り出し住宅再建の困難性を具体的に分析する。

図 8・3、8・4 が各エリアについて、土地状況、接道状況、再建状況に分けて図・表・文章で示し具体的に考察している。細街路、狭小宅地地域のかかえる再建困難な状況を読み取ってほしい*6。

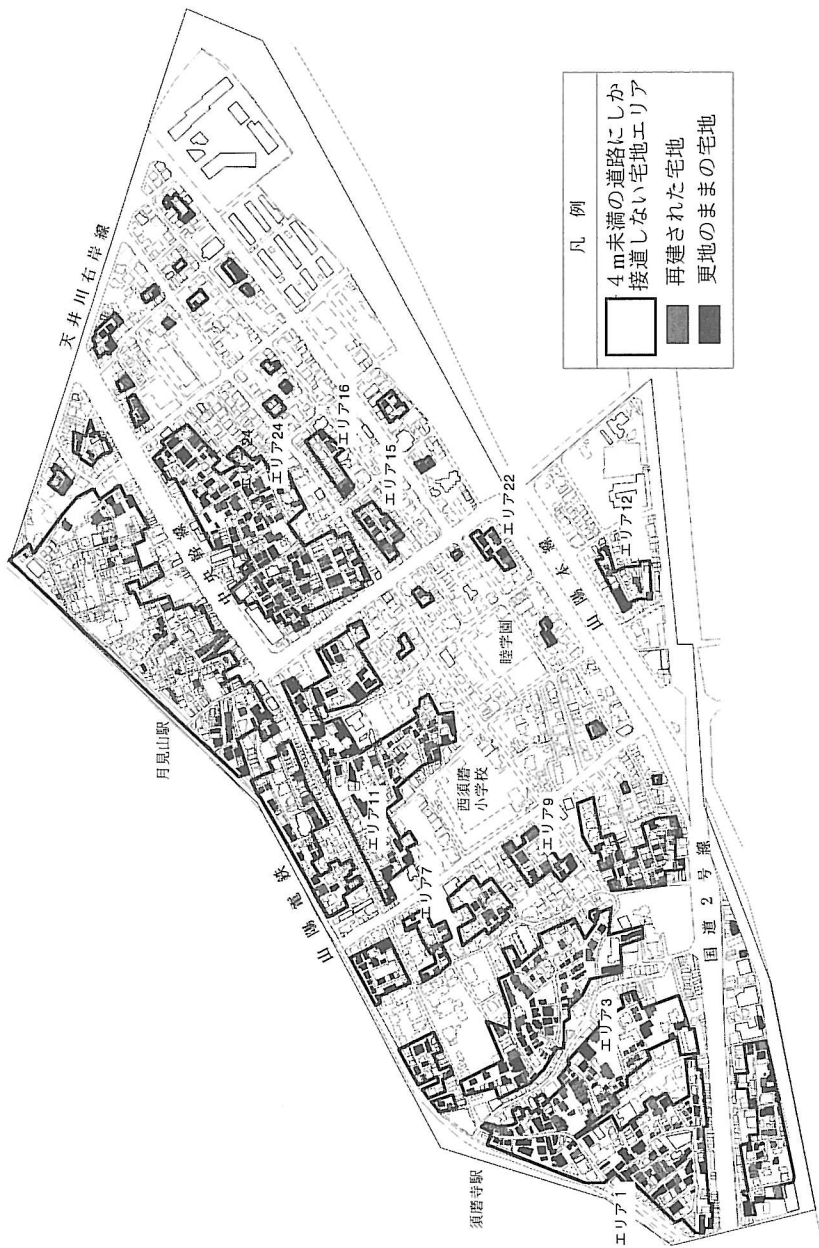


図 8・2 非接道宅地エリアにおける更地化と住宅再建の状況（震災1年半後）

●エリア1

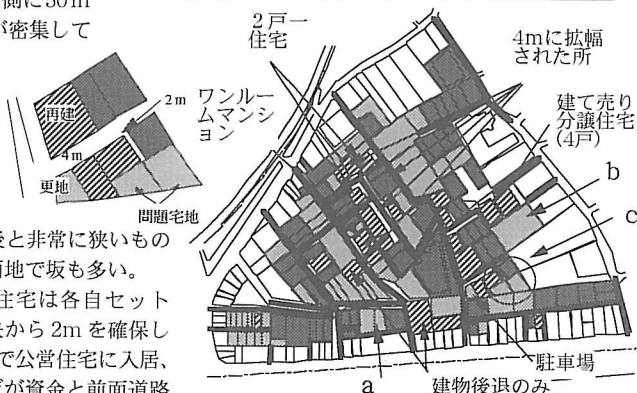
・土地の状況：このエリアは大規模街区で更地在半数を占めている。特に西側に50㎡前後の小規模宅地が密集している。エリア全体でも100㎡未満の小規模宅地が65%と多い。

・接道状況：狭隘道路が複雑に入り組んでいる。1m前後と非常に狭いものも多い。しかも斜面地で坂も多い。

・再建状況：再建住宅は各自セットバックして道路中央から2mを確保している。aは借地人で公営住宅に入居、bは一戸建て希望だが資金と前面道路

の問題で頓挫、c（右上の図）は奥の2棟が前の宅地の地主に道路用地として提供を頼んだが「自分の土地も100㎡未満で提供すると建物が狭くなるので」と断られた、等である。

非接道宅地数	敷地規模 (%)				更地化率 (更地数 / 宅地数)	再建率 (再建数 / 更地数)
	50㎡未満 (%)	50~75㎡未満 (%)	75~100㎡未満 (%)	100㎡以上 (%)		
136	23 (16.9)	39 (28.7)	26 (19.1)	48 (35.3)	78 (57.4)	26 (33.3)



●エリア24

・土地の状況：全体の街区形状は整形だが、中は非接道宅地が266宅地と多く、100㎡未満の住宅が52%と過半数である。

・接道状況：街区中は4m未満道路ばかりで、かつ袋小路もある。セットバックで解決しない数々の障害がある。例えばfの宅地は前の2宅地が更地化せず残っているため接道がなく物理的に再建不可能である。

・再建状況：再建率が35%と低い。aは再建（塀は境界線に）、bはマンション建設中、cは従前は3戸1で、震災後3戸の戸建てで再建したがセットバック不十分で工事中断（2戸が裁判中で1戸は市と協議中、のち解体）である。dは接道の問題、隣との問題等が障害になって再建できず売りに出している。eは従前はアパートだったが地主は再建する意志なし、gは高齢で再建のめどなし等である。

非接道宅地数	敷地規模 (%)				更地化率 (更地数 / 宅地数)	再建率 (再建数 / 更地数)
	50㎡未満 (%)	50~75㎡未満 (%)	75~100㎡未満 (%)	100㎡以上 (%)		
266	50 (18.8)	47 (17.7)	41 (15.4)	128 (48.1)	129 (48.5)	46 (35.7)

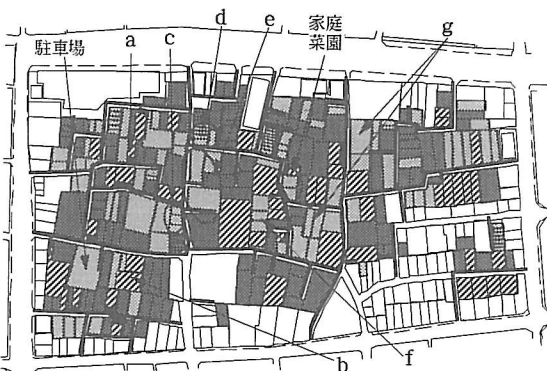


図8・3 大規模非接道エリアでの住宅再建困難状況

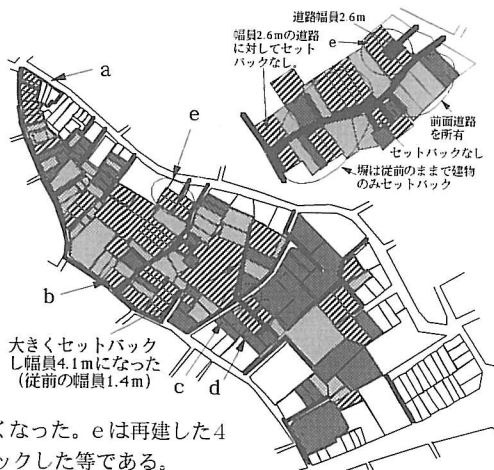
●エリア3

・土地の状況：この街区は、非接道宅地が多く更地化率も69%と高いが、再建率は53%と過半数を超えている。100㎡未満の小規模宅地も約半数ある。

・接道状況：4m未満の道路が多いが、セットバック次第では再建は可能である。

・再建状況：図のようにセットバックの状況は建物だけ後退して塀等は従前の敷地境界位置のままである。aは震災前は貸店舗で震災後も貸店舗を再建、bは従前は6戸のアパートで従後は4戸のアパートとして再建、cの宅地は角地のため建べい率が緩和されセットバックしても従前より広がった。dは基準法を順守したため狭くなった。eは再建した4戸が話しあい、1mずつセットバックした等である。

非接道宅地数	敷地規模 (%)				更地化率 (更地数 / 宅地数)	再建率 (再建敷地数 / 更地数)
	50㎡未満 (%)	50~75㎡未満 (%)	75~100㎡未満 (%)	100㎡以上 (%)		
124	12 (9.7)	28 (22.6)	18 (14.5)	66 (53.2)	86 (69.4)	46 (53.5)



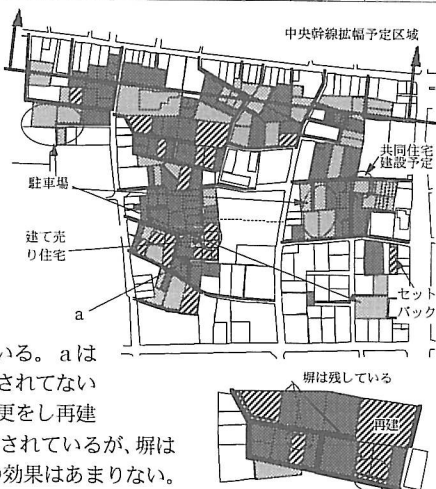
●エリア11

・土地の状況：大規模エリアであり更地が多く再建住宅が少ない。太線の北側は街路計画が震災後決定され、太線の南側は100㎡以上の宅地が過半数を占める基盤未整備エリアである。

・接道状況：狭隘道路が複雑に入り組んでおり、例えば上図の○印の所はセットバックしているが、従前のままで居住している宅地では道路がでこぼこ状態になるおそれがある。

・再建状況：50㎡未満の宅地は2.7m未満の道路のため再建が進んでいない。50㎡以上になると再建が行われている。aは再建で初めてこの土地が宅地として登記されていないことがわかり近所の署名をもらい地目変更をし再建した。全体的に建物は奥でさがって再建されているが、塀は道路境界線のままなのでセットバックの効果はあまりない。

非接道宅地数	敷地規模 (%)				更地化率 (更地数 / 宅地数)	再建率 (再建敷地数 / 更地数)
	50㎡未満 (%)	50~75㎡未満 (%)	75~100㎡未満 (%)	100㎡以上 (%)		
163	15 (9.2)	24 (14.7)	29 (17.8)	95 (58.3)	77 (47.2)	19 (24.7)



●エリア7

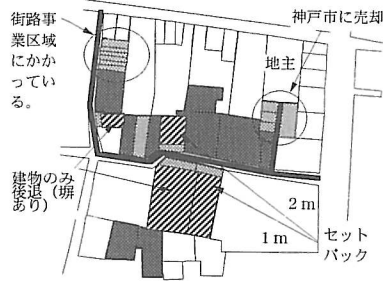
・土地の状況：宅地規模は比較的大きく更地化率は44%である。地区の北側部分は街

路事業にかかっている。

・接道状況：1.5m幅の街路がL型に入っているだけで単純である。

・再建状況：再建住宅は4軒だが、再建意志のある人についてはほぼ再建できている。再建住宅は建物後退のみを含めすべてセットバックしている。後退幅も少なく比較的再建がしやすかったと考えられる。

非接道 宅地数	敷地規模 (%)				更地化率 (更地数 /宅地数)	再建率 (再建数 /更地数)
	50m未満 (%)	50~75m 未満 (%)	75~100m 未満 (%)	100m以上 (%)		
25	9 (36.0)	3 (12.0)	2 (8.0)	11 (44.0)	11 (44.0)	4 (36.4)



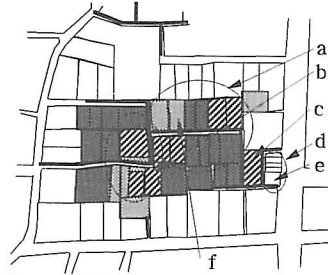
●エリア9

・土地の状況：このエリアは小規模宅地の比較的小ない地域である。更地化された宅地が半数近く残っている。

・接道状況：比較的接道条件を満たしている街区であるが、土地の集合化でマンションが建った(c)。

・再建状況：bは完全セットバック、aは建物のみ、cはマンション、dはcと地主が同じである。eはdの借地人で再建したマンションに居住、fは高齢と道路幅員の狭さのため再建を断念した。以上再建の仕方は様々だが高齢者が多く、あまり再建は進んでいない。

非接道 宅地数	敷地規模 (%)				更地化率 (更地数 /宅地数)	再建率 (再建数 /更地数)
	50m未満 (%)	50~75m 未満 (%)	75~100m 未満 (%)	100m以上 (%)		
31	0 (0.0)	7 (22.6)	5 (16.1)	19 (61.3)	14 (45.2)	8 (57.1)



●エリア22

・土地の状況：街区構成はしっかりしており、大規模宅地と小規模宅地が混在している。比較

的小規模宅地が密集しているところである。

・接道状況：街区内道路は3m未満で、途中で折れ曲がり、複雑な道路である。折れ曲がった奥は将来駐車場になる予定である。

・再建状況：100m未満の非接道宅地が地図の右側に集まっている。その南側部分で3宅地がそろってセットバックして再建されている。これは道路中心線が北側に寄っているため、南側のセットバックが少なくすんだためである。逆に大幅にセットバックの必要な北側宅地は更地のままである。

非接道 宅地数	敷地規模 (%)				更地化率 (更地数 /宅地数)	再建率 (再建数 /更地数)
	50m未満 (%)	50~75m 未満 (%)	75~100m 未満 (%)	100m以上 (%)		
14	2 (14.3)	6 (42.9)	3 (21.4)	3 (21.4)	12 (85.7)	4 (33.3)

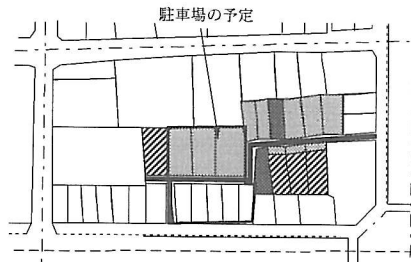


図8・4 中規模非接道エリアでの再建困難状況

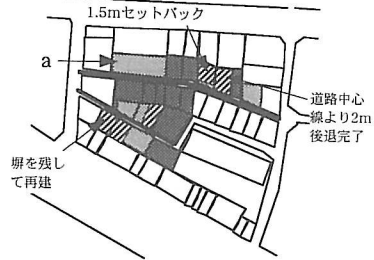
●エリア 12

・土地の状況：変形した街区ではあるが、ほぼ背割り宅地の比較的良好なエリアである。

・接道状況：街区内の道路は1.7～2.8mでセットバックすれば再建は可能である。

・再建状況：セットバックして再建されているが、塀を残して再建している住宅もある。aの箇所は従前は文化住宅で今後再建する意志はないと思われるが、周辺住民は高層マンションにおびえている。

非接道 宅地数	敷地規模 (%)				更地化率 / 宅地数	再建率 / 更地数
	50m未満 (%)	50～75m ² 未満 (%)	75～100m ² 未満 (%)	100m ² 以上 (%)		
19	0 (0.0)	4 (21.1)	4 (21.1)	11 (57.9)	10 (52.6)	5 (50.0)



●エリア 15

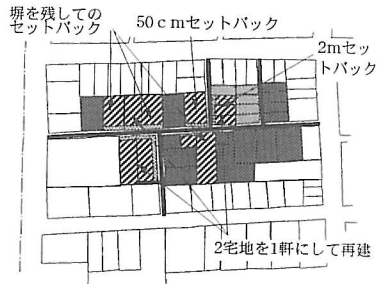
・土地の状況：100m²未満の宅地が74%と非常に多く、中でも50m²未満の宅地が過半数

で小規模宅地の密集エリアである。背割り宅地になっており再建は可能と考えられる。

・接道状況：接道問題で再建が進まないと思われる。特に右上縦道路は1.5mしかない。こういう土地は共同化が考えられてよい。

・再建状況：50m²以下の住宅が多いため再建があまり進んでいない。再建されている住宅は、ほとんどセットバックして建てられている。2宅地を合筆した再建もみられる。

非接道 宅地数	敷地規模 (%)				更地化率 / 宅地数	再建率 / 更地数
	50m未満 (%)	50～75m ² 未満 (%)	75～100m ² 未満 (%)	100m ² 以上 (%)		
31	16 (51.6)	2 (6.5)	5 (16.1)	8 (25.8)	17 (54.8)	12 (70.6)



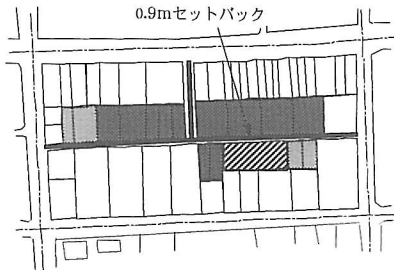
●エリア 16

・土地の状況：震災復興区画整理が行われた地区であり、ほぼ背割りした形の街区構成になっている。

・接道状況：街区構成がほぼ出来上がっているのと、非接道宅地ではあるが後退すれば再建は可能である。

・再建状況：街区そのものの宅地数も少ないが、1宅地だけが再建されている。前面道路は3.5mで0.9mセットバックして再建している（広い宅地）。

非接道 宅地数	敷地規模 (%)				更地化率 / 宅地数	再建率 / 更地数
	50m未満 (%)	50～75m ² 未満 (%)	75～100m ² 未満 (%)	100m ² 以上 (%)		
16	2 (12.5)	6 (37.5)	1 (6.3)	7 (43.8)	5 (31.3)	1 (20.0)



凡例	非接道・再建住宅	非接道・継続居住宅地	非接道・更地宅地	接道宅地	セットバック	4m未満道路	4m以上道路
----	----------	------------	----------	------	--------	--------	--------

3・1 —— 大規模非接道エリアでの再建困難

大規模非接道エリアは大きく2つに分かれる。1つはエリア1、3など、地区の西側部分で斜面地になっているエリアである。そのため2~3mの道路が入り組んでいる上に、坂や宅地の段差の問題が加わる。いま1つは、東側のほぼ平地に近い所でのエリアである。エリア24に代表されるように大街区は整形になっているが、内部は細街路が複雑に入り組んでいる。

いずれのタイプでも図8・2に記述しているように、敷地が狭小でセットバックできない、奥宅地のため前の家が再建されると「死に地」になるなど、再建には様々な障害がある。再建された例をみると中心から2mセットバックしている場合でも、建物は後退しているが塀は残っている場合、十分な後退がないままに再建している場合などがある。またそのため工事中断になっているケース等もみられる。

3・2 —— 中・小規模非接道エリアでの再建困難

非接道宅地数が相対的には少ないこと、背割りになっている宅地が多いことなどから、住民同士の話し合いでセットバックして建てられているケースがみられる。こうしたことから、大規模エリアよりもやり方によれば住環境改善につなげることができると考えられる。件数は少ないが共同建て替えも行われている。

しかし、エリア9、エリア15などでは、細街路が入り組んでいる。また、袋路部分では、旗竿的な敷地の集積のため個人間で解決しなければならず、自主再建は大きな困難をともなう。これは、大規模エリアについても同じである。

4 まとめ

(1)被災後の住宅再建状況は地区によって大きく異なる。須磨地区は住宅再建が進んでいるが、長田地区は再建率が低く、かつ仮設建物が多いことなど、地区による階層格差は広がっている。調査対象とした西須磨地区は、白地地域

でありながら住宅被害が大きく、かつ基盤未整備による被害も大きかった地区である。

- (2)「表通りでは住宅再建が進んでいるが、裏通りでは再建が進まず更地ばかりが目立つ」といわれてきた。震災後2年までの6ヶ月ごとの住宅再建のプロセスをみると、西須磨地区での住宅再建はかなりのテンポで進んでいることがわかった。接道宅地での再建に比べると非接道宅地での再建はやや鈍くなっているが、その差は思ったほど大きくない。
- (3)4m未満の細街路にしか接していない非接道宅地は、西須磨地区の過半数を占め大きなウエイトをもつ。各非接道宅地エリア(単位)は、数百宅地という大規模なものから数宅地という小規模なものまである。とくに大規模非接道エリアで住宅を再建しようとするれば、様々な困難に直面する。
- (4)非接道宅地でのセットバックは、2.7m未満の狭い道路ほど行われており、4m近い道路ではセットバックしないまま再建している例がみられる。
また、セットバックの内容についても、建物は後退しているが塀などは従前のままという再建がかなりあることも問題である。しかし、なかには隣同士の話し合いで共同でセットバックを行っている例が数件みられた。
- (5)中、小規模エリアでも住宅再建の条件は困難である。非接道宅地であつ、私道に接している小規模宅地については、接道問題が解決しない限り、将来的にも再建ができないという困難点をもっている。
- (6)今後の課題については、各非接道エリアでの問題点を住民の前に明らかにし、住宅再建の困難なエリアに対して、基盤整備とも関係した取り組みを考えていく必要がある。グループ再建制度、ミニ区画整理といった制度適用の可能性も含め、まちづくりと連動した研究に発展させていきたい*7,8。

注

- *1 黒地地域、白地地域については、第1章の注*5で説明している。
- *2 震災後の木造密集市街地の住宅被害・再建に関わる研究では、竹原・高田らの研究¹⁾、安藤らの研究²⁾などが、住宅再建プロセスとその困難点をとらえたものとしては平山の研究³⁾、また復興事業・まちづくりのなかで狹隘道路、狭小敷地問題を扱った佐藤らの研究⁴⁾などがある。
- *3 神楽地区で、非接道宅地の方が相対的に再建率が高いのは、街区内が格子街路で、セットバックして再建しやすいことが関係している。しかし、神楽地区での再建率

は、接道、非接道宅地とも低い。

- *4 西須磨まちづくり懇談会は、自らのまちづくりを『住民自体への挑戦、被災地須磨のまちづくり』(榎エビック(1997年)にまとめるという優れた活動を行っている。
- *5 4地区の分析では、仮設住宅は再建の方に入れたが、西須磨地区の分析では、仮設住宅の件数が少ないため、再建住宅として扱わず、更地のままの方へカウントしている。
- *6 西須磨地区全体の分析は震災後2年段階までで、典型エリア調査は18ヶ月のデータをベースにしているため、再建動向に時間的なずれが少しでている。
- *7 この数年後に、「西須磨地区での細街路整備に関するアンケート調査と細街路整備のまちづくり試案づくり」を行っており、近く刊行予定の『阪神・淡路大震災 都市計画・まちづくり事業』に掲載している。
- *8 本章のものになったのは、安藤元夫、幸田稔、坂本滋之「木造密集市街地の細街路、狭小宅地における住宅再建の困難性に関する研究—阪神・淡路大震災・白地地域の西須磨地区におけるケーススタディー」第32回日本都市計画学会学術研究論文集、1997年11月、である。

参考文献

- 1) 竹原祐介、高田光雄、住田昌二、澤谷真紀子、山崎古都子「阪神・淡路大震災による被災者の住宅・住生活再建プロセスに関する研究」『都市住宅学』第16号、1996年。
- 2) 安藤元夫、幸田稔他「木造密集市街地の実態と住宅被害の構造に関する研究」「被災による更地化の進行と住宅再建状況に関する研究」日本建築学会大会(近畿)研究協議会資料、1996年。
- 3) 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ー」第31回日本都市計画学会学術研究論文集、1996年。
- 4) 佐藤圭二、片寄孝治「神戸市の震災復興促進区域における復興事業計画の特徴について—まちづくり、住宅復興、基盤整備の復興状態からみた都市計画事業と任意事業の比較検討—」第31回日本都市計画学会学術研究論文集、1996年。