

阪神・淡路大震災被災
再建集合住宅の設計か



現代計画研究所
江川 直樹

いわゆる既存不適格被災マンションの再建事例についての報告である。本特集のテーマと合致するかどうかはわからないが、これも生々しい建築相談ではあった。神戸市東灘区の、従前一三三戸、容積四六〇%（二〇〇%地域）のマンションの再建である。通常、マンションの管理組合は、住民の持ち回りで構成され、公平な視点での専門家は参画していない。この場合も同様であったが、彼らはいち早く再建委員会を結成し、自主的に再建の道を探りはじめた。彼らと縁のあった建築家の要請で、相談に乗ってくれと言われて赴いた喫茶店では、何人ものコンサルや建築関係者が、再建委員の人たちから、再建計画の策定にかかる費用に関する提案を求められていた。再建案もこれから考える時点で、しかも、どんな補助が受けられるかわからない段階で、彼らは、持っていた積立金の範囲で再建計画を策定しようと考えたのである。また、再建案策定者選定の方法にしても、金額の多少しか、一〇〇軒もの権利者が納得する公平な選定方法は無いのではないかと思っていたのであった。

助も含め、様々な検討をしてみないと、次のステップには進めないこと。かかる費用も、現段階では言えないこと。やってみて、事業が成立するようであれば、かかった費用以上でもなく以下でもなくが答えであろうなどと述べた。具体的に費用の提案をしなかったのは我々だけだったそう、それだけでは足りないだろうが、再建委員会の人たちの共感を得たのは不思議なことであった。再建案の検討に際しては、これを再開発だと捉え、再開発に詳しいコンサルタントの協力を仰ぎ、協力的体制が整った。神戸市震災復興総合設計の適用については神戸市にも何度も相談に行き、アイデアも出た。そんなこんなで可能な範囲を探り出し、再建委員会とも何度も打ち合わせをして、およその可能性についてまとめた段階で、総会にかけることになった。

再建事業に関わる計画設計チームの正式な選定が、かかる費用の大小でなく行われることに対して、住民から賛同が得られるかということに関しては、再建委員会は相心配したが、ふたをあけると、拍手で賛同され、さらに一層頑張らなくてはならないと叱咤激励されたのには感激した。提案の内容は、全住戸が戻れるものではなく、若干の転出者を要したことから、それでは再建では無いというような意見もいただいた中でこんな状況であった。

震災復興の総合設計は、一般の総合設計から係数が五倍に緩和されており、一般なら、仮に九〇%の公開空地でも容積は三五〇%で頭打ちになるところを、今回の例で言えば、約四六%の公開空地で約四二〇%までが許容されている。もちろん、そのために従前建蔽率七〇%で地上七階建てのもの

のが、建蔽率四八%で、地下一階、地上二階になる。従前建物の日影ラインを越えないことが条件であるが、再建案は、建物のマスボリユームの分節を図り、二階建て二棟と九階建て一棟が寄り添うように塔状になることにより、これをクリアした。容積はここまでが限度であったが、幸いにも種々の事情で転出を計画される方の見込みが付き、この点はクリアできた。

しかし、補助金の得られる優良建築物等整備事業のマンション建て替えタイプは、従前以上の床面積が必要とされた。神戸市との協議で、敷地内に、建物を貫通するがたちで通り抜け通路を確保することにより、市街地環境形成タイプの適用が受けられることになった。再建の当事者にとって見れば、まことに有り難いことであったが、容積二〇〇%のところ、四〇〇%以上のものを建て、市街地環境が良くなると言つのも変な話であるが、塔状で、空地が増えたことで、確かに環境が良くなったとも言える。(兵庫県の住宅供給公社に事業代行をお願いし、優建の適用もクリアできた。

今回のケースでは、従後の形態、専有面積、土地持ち分のすべてが従前と変わってしまうので、土地全部をいったん公社に売却し、上物完成後、それぞれの持ち分にに応じて買い戻すかたちを採用したが、抵当権の抹消などのヒアリング、対応に膨大な時間がさかれた。このあたりは、再開発コンサルの力に依るところが多であった。従前と従後の住宅位置が変わることから、再建に際する新たなメリットとして、最終全一七戸に対して個別対応設計を行った。時間の経緯や社会状況の変化の中で、最終的には数件の転出住戸が発生し、従後の面積減の住戸もあったことから、残念な思いもあるが、仕方の無い側面かも知れない。

被災翌年二月の再建決議から七ヶ月後の九月に地鎮祭、新しい施釉タイルの提案も受け入れられ、工事もつつがなく行われ、翌々年の春には、無事竣工したが、再建を支援してくれた近隣の理解も大きかった。

(一) 震災復興にみる都市づくり手法の課題に関する事例調査「平成十一年三月
(社)日本都市計画学会/住宅・都市整備公団
関西支社が(社)日本都市計画学会関西支部
のHPで公開されている。参照されたい。

