

# 阪神・淡路大震災と借家層住民の復興過程

河原晶子

阪神・淡路大震災から3年間の被災者の復興過程を、神戸市西部のインナーシティである長田区のA街区を事例にして、借家層住民に焦点を当てて調査した結果を示す。持家層はほぼ元の街区に戻り住宅を再建しているのに対し、住民の半数を占める借家層は、ほとんどが結局は街区から「一掃」されたことがわかった。行政側が提供した3ヶ年計画の住宅復興支援策は、住宅を個人資産とする従来の住宅政策の延長線上にあったため、借家層が元の街区に戻れるようには機能しなかった。借家層の「元の街に戻りたい」という意思是、最初の1年のうちに諦めに変わり、震災2年後には公営住宅や別の場所に住居を確保していた。戦後の街区形成過程において、地域社会の平準化と維持に重要な役割を果たしていた借家層が失われた結果、震災後のA街区は高齢化が一層進み、家族構成は極端に単純化し、復帰した住民の地域福祉ニーズに応じられるような力量も減退し、地域社会の危機を迎えている。事例は、震災からの大都市地域社会の復興には、震災以前から地域計画づくりの進められていることが不可欠であることを示唆する。

キーワード：阪神・淡路大震災／住宅復興／被災地域の復興／借家層住民／大都市インナーシティ

## はじめに——「元の街に戻る」とは

周知の通り、1995年1月に阪神・淡路地域を襲った大地震は、多くの人命を奪っただけでなく、生き残った多くの人々の住宅を倒壊させ職場を奪い、つまりは生活を破壊した。地震の直後から、復興を目指す被災地と被災者の苦闘は始まったのだが、その際、「元の街に戻る」ということは、被災者の願いと復興目標を端的に表現した言葉であった。

しかし被災地の住宅復興が一挙には進まず、複線的で多様な過程をとったため、この復興目標は次元の少しずつ異なる3つの意味を帯びるようになった。第1の意味は、住居を瞬時に失い遠方の避難先や仮設住宅に離散した被災者が、元の場所に一日も早く住居を確保することであり、文字通りの意味の「元の場所に戻る」である。何ら心の準備もなく住み慣れた街を離れざるを得なかった被災者一人ひ

とり・被災家族一つひとつが、無念の思いを込めて具体的な再生目標としたのがこの意味であり、それゆえこの目標は、被災者の自力復興のエネルギー源となっている。

第2の意味は、住める街に戻す復興まちづくりによって「元の街区に戻る」ことである。地震被害は住宅問題が蓄積していた神戸市のインナーシティに集中し、住宅再建には多くの困難が予想された。そこで、市民運動における住宅復興目標や行政の復興支援策では、戻るべきは「元の場所」を包み込んだ「元の街区」に広げられることになる。住める街に戻す過程そのものが復興となるこの含意では、住民がとりあえずでも戻らないことには、まちづくりは進まない。そこで住宅復興支援策では、被災者が暫定的にでも戻れる仕組みがどのように多彩に用意されているか、が死活問題となった<sup>1)</sup>。

第3の意味は、空洞化した元の市街地に住宅と住民が増え、住と商・工が復興歩調をそろえることで、市街地の活気を取り戻すということである。この場合の「元の市街地」は、個々の被災者にとっての特定性をもはや失い、「戻るべき」人びとも一般化されているので、このレベルの目標は、被災者個人の復興エネルギー源にはなりにくい。第1・第2の意味における被災者の居住回復の仕上げとなる場合もあれば、それらの復興とは無関係にも達成され得るのが、この意味での復興であろう。

大震災の3年後、1998年の時点における借家層の復興の実相を、3つの意味で存在した「元の街に戻る」目標に照らして見ると、被災者に共有されるべき復興そのものの意味が、多元化し曖昧になっているのに気づかされる。筆者も加わった立命館大学災害社会学研究会による調査の対象地域である神戸市長田区A街区を例にとると、持家層では「元の場所」で住宅再建がある程度実現したのとは裏腹に、蓄積された住宅問題に地域として対応できなかったことは、借家層の街区からの「一掃」となって現れている。被災者が「元の場所」や「元の街区」に戻るための住宅復興支援策は、住居の倒壊した借家層に対しては有効性をほとんど持たなかった。借家層の住宅確保は、ようやく第3の意味の復興に連なっているに過ぎない。

A街区を離れた借家層の全てが戻ることを目指したのではなく、街区の外に持家を確保するために、いち早く行動した人びとが存在するのは確かである<sup>2)</sup>。「元の街」を離れた借家層の中には、持家化によって住宅確保を遂げた人も、公営住宅で今までにない安定的居住を回復した人も、どちらも少なくないのである。では、借家層が「戻らなかった」ことは、どのような意味の復興として評価できる

のだろうか。あるいは、借家層が離れ、持家層住民だけとなった「元の街」の復興度について、元住民が「戻った」か否かを基準にして測ることは、どのくらい有意義なのだろうか。

してみると「元の街に戻」ったかどうかは、借家層にかかわった復興の諸相を測る指標としては万能ではないことがわかる。だが、震災によって地域社会から借家層住民が失われたことは、復興の意味がどれほど曖昧になっても残っている、疑いない事実である。この事実の意味を検討することは、地域社会の震災からの再生を評価する一つの試みとなるだろう。

本稿は、立命館大学災害社会学研究会による3年間の被災地調査の結果に基づいている。この調査は、①神戸市のインナーシティの特徴を備えた長田区A街区、農村を背後地とした地方小漁港都市の特徴を備える北淡町富島B街区という、世帯数ではほぼ同規模の2街区を調査地域として、②当該街区の全世帯を対象にした、③被災直後の避難行動からその後の職と住居の復興、さらに生活と社会諸関係の再生をめざす3年間にわたる住民と地域社会の営みを、④住民からの聞き取りによって観察する、という方法で行われた<sup>3)</sup>。

本稿では、震災後3年を経たA街区の借家層住民の復興過程を示し、彼らがいかにして「元の街に戻」れなかったかを明らかにしたい。そして、震災前、街区に借家層が根付いてきたことの意味、震災後、街区から借家層が失われたことの意味を、A街区の震災からの再生という課題に照らして解明しようと思う。その際、借家層の多い神戸市の市街地街区の特徴を浮き彫りにするため、地方小漁港街である北淡町富島のB街区における借家層の復興過程を対比させてみたい。

## 1. 借家層の住宅復興への支援策

地震被害は市街地の住宅に集中し、多くの人びとが住み慣れた街を離れることを余儀なくされたので、被災地の復興目標は「元の街に戻って居住の安定を回復する」ことに据えられた。ところが、神戸市西部の既成市街地では、被災者が所有地を抛りどころとして居住の安定回復を目指すには、乗り越えねばならないハードルが高く、復興の困難が危惧されていた。なぜなら、これらの地域は、零細敷地・密集家屋・狭あい路地などの都市基盤的条件における障碍や、地主・借地人・借家人など多数の当事者が入り混じった複雑な権利関係という障碍を抱えていた。また被災者の中には、居住立地の限定される自営業者、自宅再建の資力を持たない高齢者や低所得者、震災により就労や収入が不安定になっている人びとが多かつ

たからである。

震災後の神戸市の人口動態と住宅着工状況は（表1, 2），住宅建設における神戸市全体での減失戸数を上回る回復，東灘・灘区などの東部地域の復興や，郊外

表1. 震災後の神戸市の人口移動（推計人口）

年月	神戸市計		東部地域		東灘区		西部地域		長田区		郊外地域		西区	
	人口(人)	指数	人口(人)	指数	人口(人)	指数	人口(人)	指数	人口(人)	指数	人口(人)	指数	人口(人)	指数
95.1	1,520,365	100	427,449	100	191,716	100	436,485	100	129,978	100	656,431	100	201,530	100
95.10	1,423,792	93.6	358,783	83.9	157,599	82.2	372,170	85.3	96,807	74.5	692,839	105.5	222,163	110.2
96.10	1,419,825	93.4	354,109	82.8	156,850	81.8	362,585	83.1	91,675	70.5	703,131	107.1	231,032	114.6
97.10	1,425,139	93.7	360,069	84.2	161,950	84.5	357,002	81.8	88,646	68.2	708,068	107.9	238,318	118.3
98.10	1,431,102	94.1	368,181	86.1	166,663	86.9	353,416	81.0	86,273	66.4	709,505	108.1	241,880	120.0
99.3	1,432,555	94.2	369,969	86.5	167,745	87.5	352,216	80.7	85,696	65.9	710,370	108.2	243,183	120.7
98.10*	1,461,000	96.1	389,000	91.0	176,000	91.8	380,000	87.1	102,000	78.5	692,000	105.4	237,000	117.6
99.3*	1,476,795	97.1	405,610	94.9	183,310	95.6	381,898	87.5	107,976	83.1	689,287	105.0	236,883	117.5

推計人口は、国勢調査結果を基に、毎月の住民基本台帳と外国人登録の届出を加減した数値である。95.1の推計人口は、震災直前に当たる95年1月1日現在の数値である。95.10の数値は国勢調査結果である。98.10\*の数値は、被災地人口実態調査の結果数値である。99.3\*の数値は推定人口である。実態人口と推計人口の差が大きいことから、98年10月以降は、98.10\*の数値を基に毎月の住民基本台帳と外国人登録の届出を加減した「推定人口」が用いられている。東部地域は東灘区・灘区・中央区を、西部地域は兵庫区・長田区・須磨区を、郊外地域は垂水区・北区・西区を指す。「神戸の統計」を基に作成。

表2. 神戸市の住宅着工状況（95.1～97.12の累計）

	神戸市計	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	長田区	須磨区	垂水区	北区	西区
減失戸数	82,960	17,181	10,224	6,524	8,265	24,218	11,223	3,183	961	1,181
着工戸数	115,912	22,451	17,210	12,946	11,802	12,359	9,134	8,094	7,814	14,102
目標戸数	82,000	16,982	10,106	6,449	8,169	23,938	11,093	3,146	950	1,167
目標充足率	141.4%	132.2%	170.3%	200.7%	144.5%	51.6%	82.3%	257.3%	822.5%	1,208.4%
着工内訳(%)										
持家	25.0%	28.2%	24.4%	9.7%	20.1%	32.0%	33.9%	22.0%	31.9%	24.7%
分譲住宅	24.5%	25.4%	16.7%	27.7%	21.7%	14.1%	21.5%	32.5%	42.1%	28.8%
貸家	49.3%	45.5%	58.4%	61.4%	56.1%	51.0%	44.3%	43.0%	25.7%	45.5%
一戸建	31.5%	30.0%	27.7%	11.2%	22.6%	38.0%	40.2%	34.7%	57.2%	37.6%
共同建	66.6%	68.1%	69.7%	87.7%	75.6%	59.4%	57.7%	63.6%	41.9%	61.1%
公営住宅	9.9%	5.8%	6.3%	8.9%	8.1%	18.8%	7.0%	16.5%	7.1%	15.0%

減失戸数は、福島徹1998「建築活動、人口の推移から見た市街地の復興」『都市政策』No.91, 神戸都市問題研究所, 表-3を参照した。目標戸数は「神戸のすまい復興プラン」の供給目標総戸数を減失戸数の比率で配分したもの。着工戸数は、建築着工統計調査（『神戸市統計報告』平成10年4号, 1998.9）による。

の北・西区の活況に比べて、兵庫・長田・須磨区などの西部地域、特に長田区の人口回復と住宅建設の遅れを、如実に示している [福島 1998]。

住み慣れた街を離れざるを得なかったのは借家層も同じであるが、借家層が「元の街に戻る」ことを希望する場合には、地主・家主の賃貸住宅再建と、自身の家賃負担能力という、二重のハードルを越えねばならなかった。と言うのも、長屋や木賃住宅の地主・家主には高齢者や零細貸家経営者が多く、貸家再建の資力も意欲も弱くなっていることが多い状況では、再建そのものがまず危ぶまれる。また、仮に地主・家主が再建能力を備えていても、再建後の新築賃貸住宅の家賃は大幅に上昇するので、震災前の賃貸住宅の家賃レベルをはるかに越えてしまうからである。

震災前、既成市街地の長屋・文化住宅・木造アパート等は、近代的な住宅市場原理からかけ離れた低家賃住宅として存在し、低所得者、高齢者に住む場所を提供していた<sup>4)</sup>。しかし、労働者や零細な勤労市民のアフォーダブルな住宅としての木造賃貸住宅の「歴史的役割」は、震災によって終了した。それらの木賃住宅が抱えていた狭小・低質などの問題を復興過程で再現することは、住宅政策としては問題外である。加えて、住宅復興支援策は住宅を個人資産として扱ってきた従来の住宅政策の延長線上にあるので、地主や家主に賃貸住宅再建を「社会的責務」として義務づけることも、とうてい現実性を持たない。

しかし、この「社会的責務」を零細地主・家主に代わって果たすための、既成市街地での公営住宅の大量建設については、行政側はまとまった用地の少なさを理由に、消極的であった。滅失した住宅の多くは平屋や2階建てだったので、零細敷地をまとめて建物の中層化を図るなら、小規模の公営住宅団地を既成市街地に多数建設することは、理屈の上では十分に可能であった。しかし、地主への土地提供要請・土地提供者の優先入居・借地への建設などにより「机上の理論」を現実の市街地街区に具体化するための、法的根拠づけときめ細かな仕組みづくりは、公営住宅短期間大量建設の要請の背後に押しやられてしまった。

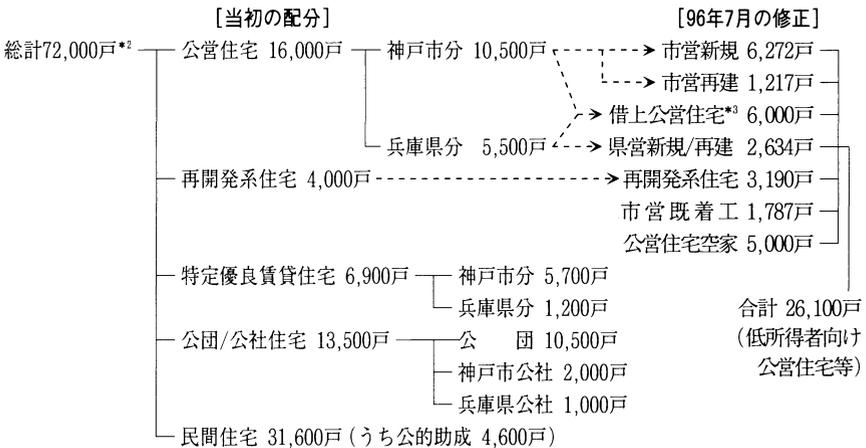
持家層、借家層双方が抱える「元場所」での住宅再建の困難をクリアするために提起されていたのが、住宅の共同再建<sup>5)</sup>であった。共同再建は、都市基盤が未整備な密集市街地における民間住宅復興の、いわば最後の切り札である。事業を成功させるには、開発利益の期待できること、すなわち資本投下と保留床売却の現実的に可能な立地条件が不可欠であり、それが共同再建に住民を向わせるインセンティブとなる。

しかし、そのような立地条件のないところでの住民の自力共同再建は、資本投

下も公的支援も多くは得られないので、住民の負担は大きい。また、無傷や一部損壊で済んだ住宅と全・半壊住宅が入り混じっているところでは、建て替えについて住民どうしの合意を得るのは容易ではない。長い年月を低層住宅に暮らして一戸建て志向の強い住民には、土地住宅の共同化に対する異和感もあり、事業そのものへの住民の抵抗感は大きい。

しかし、借家層から見る共同再建は、何よりも土地所有者や借地権者という地権者がイニシアティブを取ってこそ、具体的に踏み出し得る事業である。所有者層住民が一戸建て志向を保留して、自分の住宅再建を他者と、または近隣の貸家経営者と共に進める気になってくれない限り、賃貸住宅は「元の街」には具体的に再建されない。震災前には1ヶ所の事業化にも長期の準備期間を要したことからすると、被災地では短期間に従来になく多くの共同再建事業が、早いテンポで

図1. 「神戸市のすまい復興プラン」の住宅供給計画(96.7\*)と低所得者向け公営住宅等の供給見通し



- \*1 95年7月に策定された神戸市震災復興住宅緊急整備3ヶ年計画では、公営住宅は合計で10,000戸であったが、その後の仮設住宅入居者への調査結果に基づいて、96年7月にはこのように修正された。住宅供給数は変えずに、特定優良賃貸住宅が3,600戸減少・公団住宅から2,400戸が借上公営に回されて、公営住宅が6,000戸増加された。
- \*2 神戸市は建て替えざるを得ない住宅数を82,000戸と推計し、既着工住宅等の供給見込数を10,000戸としているので、新規住宅の要建設目標は72,000戸である。
- \*3 96年7月の見直しで追加されたもので、民間賃貸住宅・公団住宅の借上げによる。(垂水英司 1998「公的住宅の供給と公的支援策」神戸都市問題研究所編『震災復興住宅の理論と実践』表3, 4を基に作成)

表3. 神戸市の公的住宅供給見込数(97.10現在)

	計画戸数	神戸市計	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	長田区	須磨区	垂水区	北区	西区
公営住宅	16000										
目標戸数		16,000	3,313	1,972	1,258	1,594	4,671	2,165	614	185	228
供給見込数		15,766	1,505	1,737	2,487	1,963	1,633	1,560	2,289	889	1,703
充足率		98.5%	45.4%	88.1%	197.7%	123.1%	35.0%	72.1%	372.8%	480.5%	746.9%
見込数の内訳											
市営住宅	10,500	10,285	1,267	1,008	949	1,204	1,290	1,018	1,781	500	1,268
県営住宅	5,500	5,481	238	729	1,538	759	343	542	508	389	435
特定優良賃貸住宅	6,900	4,263	1,260	511	232	586	254	100	95	24	1,201
再開発系住宅	4,000	4,158	0	730	885	425	1,778	340	0	0	0
公団・公社住宅	13,500	7,761	1,235	1,515	1,655	1,113	494	148	303	119	1,179

目標戸数は「神戸市のすまい復興プラン」の供給目標総戸数を減失戸数の比率で配分したものの。計画戸数は、「神戸市のすまい復興プラン」における供給目標戸数である。供給見込数は、垂水英司「公的住宅の供給と公的支援策」神戸都市問題研究所編『震災復興住宅の理論と実践』1998、表2によっている。

進められたという[高田 1998:163]<sup>6)</sup>。にもかかわらず、共同再建が具体的な検討に入っても、元からの借家層住民が企画に加わる機会もないまま、土地所有層や借地権者中心に進行したというのが、多くの現実である<sup>7)</sup>。

被災者の自力再建が進まず、公営・低家賃住宅への希望が顕在化する中で、96年7月の県・市の緊急3ヶ年計画見直しにより、各種の家賃軽減・補助の制度が拡大導入された。災害復興公営住宅や再開発系住宅の入居者負担料については、低所得者対象に入居後5年間的大幅低減がはかられた。また、低所得の被災者対象の民間借上賃貸住宅(借り上げ公営住宅)制度が拡大され、家主への建設費助成と入居者に対する家賃補助が可能となった。公営住宅の家賃軽減との釣合をとって、民間賃貸住宅家賃負担軽減制度も導入された。

しかし、公営住宅並みの家賃で済む民間借上賃貸住宅制度<sup>8)</sup>の適用は新規建築住宅に限定され、西部市街地の膨大な低所得被災者の住宅需要に応じるには、量的に決定的に不足していた。公営住宅の家賃軽減は入居後5年で、民間賃貸住宅家賃負担軽減制度による家賃補助は99年度で、打ち切られる。中間所得層向けの賃貸住宅の供給促進という目的をもつ特定優良賃貸住宅<sup>9)</sup>も、家賃補助率は年々低下していくために、高齢期に向かう被災世帯の実情には合っていない。自力再建の困難な被災者向けに組まれたこれらの諸制度も、彼らが「元の街に戻る」ためのプログラムとしては量的・質的に中途半端なものとなっていた。

こうして借家層が「元の街に戻る」目標は、これらの住宅復興支援策の隙間に沈んでしまった。借家層の中でも中所得層は、高額家賃と手狭な借家よりはと住宅購入に向かった。低所得者向け住宅の供給は郊外での公営住宅建設に事実上一元化され、わが国の公営住宅に色濃い弱者対策的性格を、一段と際だたせている。

結局のところ「元の街に戻る」復興目標は、借家層にとって全くの「絵に描いた餅」だったのである。そもそも借家層が「元の街に戻る」ことは、住宅復興のプログラムの中にはなかったと言うべきであろう。

## 2. 神戸市長田区A街区の復興過程と現状

### 1) 街区住民の住宅復興状況

A街区は神戸市の一つの重点復興地域の最東部に位置する。街区も含まれる重点復興地域では、住民有志による「まちづくり協議会」が結成され、住宅の共同再建や街路拡幅を目指した活動が進められ、共同再建では3事業の成果があった。しかしA街区住民に限って言えば、「自力再建」で事態は推移し、復興まちづくりへの参加は弱かった。震災前の街区の持家は1990年国勢調査で51世帯、持家比率は47.3%であった<sup>9)</sup>。街区内の借家には、一戸建ての他に文化住宅2棟・木造アパート2棟・長屋5棟が含まれていた。

98年8月現在でのA街区の住民の住宅復興状況は、以下の通りである。

①震災前居住の100世帯(学生下宿人除く)中、居住継続・復帰は45世帯である。継続・復帰世帯の比率は45%、調査できた75世帯中では43世帯57.3%である。

②震災後に、新住民として4世帯が転入している。

③街区での継続・復帰45世帯中、調査できた43世帯の内訳は次の通りである。

- 土地家所有層30世帯(調査済み所有層の85.7%) — 修理18・再建12
- 借地持家層9世帯(調査済み借地層の75.0%) — 修理4・再建5
- 借家層4世帯(調査済み借家層の14.3%) — 修理4

④街区の外へ転出した55世帯中、調査できた32世帯の内訳は次の通りである。

- 土地家所有層5世帯(調査済み所有層の14.3%) — 安定住居確保3(子と同居/老人ホーム入所/新築)  
— 再生途上2(仮設居住)
- 借地持家層3世帯(調査済み借地層の25.0%) — 安定住居確保(ホーム入所/新築/公営住宅)
- 借家層24世帯(調査済み借家層の85.7%) — 安定住居確保18(子と同居2/ホーム入所2/  
— 持家確保6/民間賃貸住宅5/公営住宅3)  
— 再生途上5(不明3/仮設2)  
— 死亡断絶1

## 2) 街区住民の住宅復興過程の特徴

①借地層も含めた持家層の「元の場所」での住宅再建は、2年あまりで97年4月にはほぼ終了した。

高齢者世帯が多いにもかかわらずこのように進んだのは、彼らが子の世帯との同居等を選択せず、震災前の生活形態を一日も早く回復しようと努めたからである。職業生活から引退した持家層の再建は、震災後1年半という短期間でほぼ完了している。彼らは、新たなローンを利用せず預金の取り崩しや子の援助を得て、余生を過ごせる程度の住宅の再建資金を確保したのだが、それが可能であれば再建は早い方がよかったからである。これに対し、定年を間近に控えた持家層や借地を買取った住民の場合、ローン返済の算段のためさらに半年ほど遅れ、再建は震災から2年あまり後となった。

②共同再建は街区住民の住宅再建の選択肢とはならなかった。

95年5、6月頃「まちづくり協議会」を通じて、住宅の共同再建という考え方が示され、離散した住民へのアンケートも実施された。この時点では、全壊住民の中には関心を示す人もいた。しかし、それ以上の積極的な動きは起こらず、街区の土地をめぐる具体的な検討はされなかった。この背景には、避難過程で住民が分散してしまい、応急期に住民たちが住宅と街区の復興について意見交換できなかったこと、全・半壊住宅と一部損壊や無傷の住宅が、また持家住宅と賃貸住宅が入り混じる街区では、95年7、8月頃から半壊・一部損壊住宅が個別に住宅修復に取りかかり始めたため、全壊住民はその事実を前提にして自宅再建を図らざるを得なかったこと、がある。

③借地層の持家再建に際しては、借地権の継続をめぐる地主とのトラブルは生じなかった。

地主に借地権を解消する動きがなかったのだが、それにはいくつかの事由が考えられる。地主が、街区内あるいは近隣地域の高齢の住民であって、借地人との面識があり、新たなトラブルを望まなかったこと、貸地が狭小で接道要件を満たしていないことや、街区内道路に私道も多いなどの悪条件から、売却・再開発は客観的にも困難であったこと、がある。

④再建不能住宅の敷地を街区住民やその関係者が購入する事例が、4件見られた。

この結果、街区住民や関係者による自宅の拡大再建、あるいは事業用地の拡張があったわけだが、この内の2件の土地は、借家人から地主に対し再建要望が出されていたため、当事者や近隣の間では強いわだかまりが生じた。

⑤従前の都市基盤に関わる諸問題には手つかずのまま、住宅だけが各戸バラバラ

に再建された。

逆に言えば、狭小敷地・狭い路地・排水問題などの諸問題に手を着けなかったからこそ、2年あまりで持家層は住宅を再建できたのである<sup>10)</sup>。狭小敷地のため、ほとんどの新築家屋は建坪を減少させて再建され、一部に建坪減少をカバーする建物の上積み（3階建て）があった。街区では従来3階建てでは存在しなかったため、建設途中では駐車スペースや資材置き場の確保・新築家屋の高さ等に関し近隣住民との間にトラブルが発生した。

⑥借家層では、全壊の場合は復帰は不可能となり、半壊・一部損壊の場合は復帰実現というように、明暗が分かれた。

借家住宅のうち、幸運にも半壊や一部損壊で済んだ家屋については、住民は修理費用を負担し、あるいは自身の素人工事で修理して入居継続ができています。全壊した借家の場合、一戸建て・長屋・木造アパート・文化住宅を問わず、家主は高齢や代替わりした零細貸家経営者ということもあって、賃貸住宅再建の意欲を持っていない。また、利便性に富んだ街区での新築賃貸住宅では、家賃はかなりの高額になることから、入居者確保の見通しも現段階では立たない。このような事情を斟酌してか、地主の中には土地売却の機会を待って駐車場に利用したり、借家人のプレハブ倉庫の退去を求める動きに出ている。

⑦借家人の幾人かは賃貸住宅の再建を求めて、それぞれに家主・地主と交渉してきたが、家主・地主側に貸家再建の意欲が見られない中では、いずれも効を奏さなかった。

借家人と家主のやりとりでは、次のような事例がある。

1戸を残して全壊した5軒長屋で、3戸分の敷地が開発業者に転売され、3階建連棟の分譲住宅3戸が建設された事例：この長屋ではTKさん（ケースNo. A97）の住居だけが全壊を免れた。長屋敷地の一括売却をもくろんだ地主が復帰を断念させようと強圧をかけたが、TKさんの強い入居継続意思が示されたため、地主側は断念し、居住部分のみの土地・建物をTKさんに売却した。同じ長屋の全壊部分の居住者の1人IMさん（A94・95年\*）に対して、地主は当初「建て替えたら住まわせてやる」と言ったが、当人には何の連絡もないまま、上記分譲住宅が建設された。同じく居住者のFSさん（A93・95年）は、地主から家屋解体の同意を求められた際に、跡地に仮設を立てて入居させる約束を取り付けた。しかしその後、地主は資金難を理由に建設せず、FSさんの自力建設は拒む。その後、電話で何度も地主と交渉したがラチがあかないうちに、元借家人の1人と地主の買い取り交渉によってFSさんの敷地の交換がされ、決定的に戻れなくなった。97年になって土地は開発業者に売却され、上記の分譲住宅

が建設された。

地主と家主の異なる6軒長屋が全壊し、敷地が開発業者に転売され、3階建連棟の分譲住宅5戸が建設された事例：5世帯の居住者中、YKさん（A6・95年）は家主に働きかけたが、吹田に住む家主は建て直しの意思なく、借家人と地主の直接交渉を嫌う。YYさん（A5・95年）も解体同意を取り付けに来た家主に「家の再建があれば入居したい」と言ったが、家主は高齢と代替わりを理由に再建を拒否した。98年現在、長屋敷地は開発業者に売却され、3階建連棟の分譲住宅5戸が建設中である。

KTさんの2戸一の借家（A55・95年）：家主は「また家を建ててやる」と言っているが、いつになるかわからない。借地を申し入れたが、かつてのトラブルを理由に拒否された。現在は更地である。

MHさんの2戸一の借家（A60・95年）：半壊状態の住居で半年過ごす。家主に依頼された土建屋関係者から解体同意のサインを求められ、家主から別の家の斡旋と引き替えて退去を求められたが拒否するというやりとりもあった。現在は数戸分の敷地をまとめ買いした新住民の住宅が建設されている。

YMさんの一戸建借家（A103・96年）：家主・借家人の双方が代わっており賃貸借関係の存在自体が、地震後争われている。退去を求める家主側に対し、プレハブを建て家賃を供託して対抗している。

（＊ケース番号の次の年数は、当該内容を聞き取った年である。以下の例も同様。）

特に2棟の長屋の経過を見ると、倒壊家屋解体の同意が求められた95年4、5月という比較的早い時点で、それぞれ複数の元借家人が地主・家主に借家再建を掛け合っており、元借家人相互の連絡も取り合っている。それにもかかわらず、敷地の一括処分をもくろむ地主・家主との交渉は個別に行われ、借家人側の共同歩調などの試みは全く見られない。どちらの住民も当該長屋に長く居住し、借家人相互の近隣関係も良好ではあったが、住意識の個別性は深く浸透し、居住問題の共同的解決という観点が欠けていたのである。仮に、震災前から地域でのまちづくり運動や借家人運動の経験があれば、当該敷地の売却までの2年もの間に、元居住者の共同歩調を基にした何らかの再建は可能だったかもしれない<sup>11)</sup>。

⑧借家層の住宅確保行動をせき立てたのは、避難先借家の高家賃と契約期限であった。

子の家に避難した高齢者と異なり壮年・中堅ファミリー層の場合、2、3日以上過ごせるような縁故避難先はなかった。地震後の神戸の不動産市場では、大手企業が被災社員用に押さえたこともあって、隣接市も含め市街地への通勤圏では賃貸住宅が出払ってしまった。そのような状況下では、知人や勤務先から斡旋さ

れる賃貸住宅への入居は、彼らにとって選択の余地のない唯一の方策であった。

ここで彼らは、高家賃と契約期限という住宅市場の原理に直面することになる。格別に安かった街区時代の家賃と比べて、知人や勤務先の仲介のおかげで減額されたとはいえ、新しい家賃は信じがたいほど高かった<sup>12)</sup>。また契約期限というものが、1年後、2年後の契約更新で家賃はさらに上がるようになっていた。借り上げ社宅のおかげで震災初年度の個人負担は少なくて済んだ人も、2年目の家賃は値上がりすることになっていた。

避難先の住宅にとりあえず落ち着いて、95年春から初夏にかけ街区の借家再建を地主等と交渉した頃の借家層は、このような状況にあった。元の家主・地主に再建意思のないこと、元借家人間でも今後の住居についてはさまざまな思惑があること、を知る中で、「元の世界」への復帰はあきらめざるをえないことが、彼らの中で次第に認識されていったと思われる<sup>13)</sup>。復帰が不可能となれば、高い家賃を払う期間はできるだけ短い方がよい。契約期限は彼らにとって安定的住居確保の最終期限となった。高家賃という住宅市場原理が、家賃とローン返済額を天秤に掛けた損得計算をすることのできる壮年・中堅ファミリー層の、住宅取得行動を振り回したのである。焦った彼らはいづれも95年冬頃から、持家を探し求めて不動産業者を駆けめぐる始める。

兵庫県や神戸市が打ち出した住宅復興支援策は、恒久住宅供給の3ヶ年計画(図1)であるが、他方で、被災地の住宅の全面復興がそれ以上の期間を要するであろうことは、当初から予想されていた。そして、復興支援に関わる研究者や市民運動の側からは、避難生活から恒久住宅確保までの過程に、仮設住宅以外にも中間的住宅の多様な選択肢を提供することや、街区単位での時間をかけた参加型まちづくりによる復興計画など、時間の経過を組み込んだ施策の必要性が指摘されてきた[平山 1995:293, 広原 1996:149, 室崎 1997等]。

しかし、それらの指摘とプログラムは被災後1～2ヶ月の時期までに、望み得るなら震災以前から、「街区まちづくり」として提示される必要があった。なぜならA街区借家層の住宅確保行動は、彼らが仮住まいの高家賃を負担しながら、「元の世界」や「元の街区」に戻るために、時の過ぎるのを「待つ」ことはできなかった事実を浮き彫りにしているからである。県・市の当初の住宅復興計画が見直され、各種の家賃補助制度が提示されたのは96年7月だった。しかし、すでにその時点では、仮設入居者を除いて街区借家層の多くは恒久住宅探しを終えて、街区に戻らないことは確実にしている。その行動の背後にあるのは、住宅政策に対する彼らの信頼の欠如であり、「住宅は自力で確保」という通念である。復

興まちづくりへの彼らの主体的参加がないとき、自身が仮住まいの状態であらう「待てる」ほどの信頼は、住宅復興支援策に対しては生まれてこない。彼らが「待てた」のはせいぜい2年間であった。

### 3) 街区の現状

- ①土地利用の動きを見ると、98年になって幹線道路に面した1区画にコンビニエンス・ストアが建設された。また、もとは1棟の賃貸長屋であった区画が2ヶ所、97年になってようやく開発業者に売却され、分譲の3階建て連棟住宅として建設・売り出し中である。これは、この2区画が街区の中では比較的にとまってきた広さをもっていたためと思われる。しかし、再建・修復住宅の合間に取り残されたその他の区画は、一部が新しく駐車場に利用されている他は、原っぱ状態で放置されている。
- ②街区からは、ごく一部を除き木造アパート・文化住宅・長屋などの低家賃住宅がなくなると共に、極度の貧困層や生活保護受給世帯がほとんどいなくなった。
- ③街区の住民中、幼児や未成年の子のいる世帯は5世帯に減少した。震災前、未成年の子のいる家族のほとんどは、借地層中の転出再建組や借家層であった。壮年・中堅世代も減少し、世帯構造の単純化した、極度に高齢化の進んだ地域社会となっている。(調査した43世帯中、高齢夫婦世帯12世帯。高齢者単身世帯5世帯。)

震災前の都市空間的基盤に改善を加えることなく、建物のみでの再建で終わった街区では、若年や中堅のファミリー世帯の呼び戻しができるような居住条件を作り出す復興は行われなかった。住宅を個人の資産とする住宅政策の延長線上にある住宅復興支援策と、自力復興を旨とする人びとの住意識の下では、借家層住民を「元の場所」や「元の街区」に戻すような仕掛けを、地域から起こすことはできなかった。借家層が「一掃」されたA街区の事例<sup>14)</sup>は、この街区が市街地の多くの街区と大差ない、ごくふつうの地域であっただけに、今後の都市災害で起こりうる一つの帰結として、記憶にとどめて置かれるべきであろう。

### 4) 北淡町富島B街区の住宅復興

ここでは、神戸市インナーシティにあるA街区の復興の特徴を浮き彫りにするために、平行して調査してきた地方漁港街、北淡町富島のB街区と住民の復興状況を示す。

①震災前居住80世帯に対し、98年8月現在で元居住世帯中、現居住は30世帯であり、継続・復帰世帯の比率は37.5%である。調査できた64世帯中では28世帯43.4%である。

②街区での継続・復帰30世帯中、調査できた28世帯の内訳は次の通りである。

┌ 土地家所有層27世帯（調査済み所有層の57.4%）—— 修理18・再建9  
└ 借家層1世帯（調査済み借家層の7.7%）—— 修理して居住継続

③街区の外へ転出した50世帯中、調査できた36世帯の内訳は次の通りである。

┌ 土地家所有層21世帯（調査済み 所有層の42.6%）	└ 所有地を町に売却して街区外に転出は3 所有地を留保して街区外に転出は4 所有地を留保して公営住宅入居は12 事業仮設居住は2
└ 借家層12世帯（調査済み借家層 の92.3%）	└ 町内街区外に新築は1 公営住宅入居は10 仮設居住は1

B街区は震災復興土地区画整理事業の対象区域内にある。北淡町富島の区画整理事業については、震災後3年半を経ても行政と住民の間で事業の進め方についての対立が続いており、住民合意が得られないまま、事業はなし崩しで進められている。事業の成否や進行スケジュールの不透明感から街区の土地持層には、a) もはや待ちきれずに元の場所に住宅再建する<sup>15)</sup>、b) 土地を町に売却し街区外に転出・新築する、c) 事業計画では土地が道路に掛かるため再建を思い切れず、仮設や公営住宅に待機する、d) 再建はあきらめ公営住宅に入居し、土地は子のために留保しておく、という4通りの対応が見られる。

B街区では、復興県営住宅・既存公営住宅・区画整理事業の受け皿となる町営住宅など、公営住宅が比較的潤沢に街区の近辺に配置されている。このことは、多くの空家も倒壊し、新規住宅の建設には区画整理事業が隘路になっている中では、持家層・借家層を問わず住民の安定居住の保障という点で評価される。また北淡町の場合、公営住宅には持家層も含め入居し、神戸市と比べるとその弱者対策的な色彩が薄いという特徴がある。しかし入居した持家層からすると、公営住宅は区画整理事業の進捗を待つ間の「待機」場所である。

北淡町の場合、「元の街」近くでの仮設住宅や公営住宅の建設は、コミュニティの解体を最小限に止めて、住民が「待つ」ことをしのぎやすくする好条件となった。しかし、一人ひとりの「元の街に戻る」という願いを住民の合意形成に集中させていく、住民の側の共同の営みの未熟さ、行政側の組織性や調整力の未熟さ

が克服されていない。このことが、その好条件にもかかわらず、住民を復興まちづくりへの主体的な参加にではなく、逆に受動的な待機に陥れている。結局のところ、住宅復興の第1の意味における「元の場所に戻る」目標は、第2の意味の「復興まちづくり」の実現に関わった区画整理事業の滞りによって実現を阻まれ、その結果、第3の意味の「街への人口の呼び戻し」さえも危うくなった。事業区域の中心にあった従前の商店街は完全に寂れ、「元の市街地に戻」った住民の需要をとうてい満たせないでいる。

### 3. A街区と借家層住民

住宅政策では一般に民間借家という住居形態は、単身者や若年ファミリー世帯の住み替え需要に対応するものと位置づけられる。住民の定住意識に関する様々な調査結果からも、「借家層は居住期間が短く、定住意識も低い」と見なされることが多い<sup>16)</sup>。また、インナーシティの住宅状況、とりわけ管理・補修の行き届かない借家群は、老朽・低質・密集性のゆえに都市の病理として捉えられ、住宅政策上で早急の解決が要請される事柄として論じられてきた。さらにインナーシティの借家層住民は、貧困・停滞・漂泊といったイメージをもって語られることが多い。インナーシティ住民の開けっぴろげな近隣関係や下町的親密性のイメージの裏側には、狭あいで低質な住宅条件が横たわっているのである。

しかし、インナーシティの借家層を全て上記のイメージで語るのは、一面的だろう。震災直前のA街区の借家には、漂泊・停滞イメージの住民だけでなく、定住意識の強い高齢者世帯や中堅ファミリー世帯まで、様々なタイプの住民が居住していた。

A街区の28の借家層世帯はおおむね、①住み替え型(7世帯)・②漂泊停滞型(4世帯)・③定住型(17世帯)の3グループに分けられる。

#### ①住み替え型

借家生活を土地・家所有までの一つのステップとしていた層である。70年以降に、買い物や交通の利便性が高い割に家賃の安い街区に転入してきた世帯が多い。世帯主は40代から50代の中堅・壮年世代であり、世帯収入は中レベルである。核家族を形成し、職の安定に努め、家族のためにいずれは街区を出て持家を確保しようとしていた。10年以上の長期間居住していても、家族のライフサイクルにおいては街区は一時的居住地である。避難過程では1世帯を除き近隣との接触はあ

表4. 北淡町の被災者向け公的住宅の供給状況

種 類	団 地 名	供給戸数	小 計
県 営 住 宅	浅 野	65	85
	育 波	20	
町 営 住 宅	小 倉	14	82
	浅 野	24	
	育 波	20	
	室 津	24	
コミュニティ住宅	富 島 I	37	57
	富 島 II	20	
事 業 用 仮 設	富 島 東	26	64
	富 島 香川	14	
	富 島 浜	10	
	富 島 西	14	
合 計	12 団 地	288	288

まりなく、家族だけの単独行動をとった世帯が多い。

**KAさん夫婦 (A119・95年)**：夫婦2人。夫は岡山・妻は姫路生まれで、街区居住歴13年。夫は震災時は55歳。結婚後、1968年に街区近辺で親戚が経営する診療所の手伝いで夫婦で住み込み、82年に診療所の街区への移転とともにその2階に移り、今日に至る。夫は鉄工所に勤務し妻は診療所の事務兼管理人をしていた。震災前に近くの中古住宅を購入し、95年2月に転居の予定だったが、予定転居先の周囲の状況がひどく転居を断念した。診療所の被害が少なかったので居住継続している。

**SKさん (A105・95,96年)**、**OSさん一家 (A105.5・95,96年)**：母親と娘一家3人の2世帯4人家族。母親は1977年から2戸一の長屋を借り、1戸を縫製業の仕事場に使い、隣の1戸には娘夫婦を住ませる。夫は10年前に死亡、震災時は本人62歳だった。震災後は、借家を引き取ってくれと家主が言うのを断り、大阪市内の賃貸マンションに避難しつつ95年5月には郊外区の中古住宅を購入し、同年11月に入居。震災後、母親は仕事を引退して娘一家と同居している。

**MEさん一家 (A15・96年)**：夫婦と娘の3人家族。震災時は夫は57歳・妻は56歳、街区居住歴30年ほど。震災時に夫は勤務先の建物全壊で死亡。1960年代に街区の文化住宅に入居し、妻は肌着の訪問販売を行っていた。震災の直前に別の地域に住宅購入の手続きをしていたが、夫の死亡で解約される。避難所にいるときに郊外区に新築住宅を購入し95年7月に移転している。

YaK さん一家 (A3・95,97年): 夫婦と子供2人の4人家族。夫婦とも鹿児島生まれで、街区居住歴14年。震災時は夫は45歳・妻42歳。夫は自動車修理工場に勤め、妻はスーパーマーケットで働く。78年に結婚後、須磨区を経て、81年頃、街区の文化住宅に入居し、88年に少し広い6軒長屋に転居した。震災後は知人の紹介で入居した賃貸マンションを経て、96年7月に灘区に新築住宅を購入した。住居全壊でも自己の財産を失ったのではないから、喪失感はありません。もともといずれ街区を出て家を確保するつもりだったので、震災はその踏ん切りをつけてくれたと言う。

## ②漂泊・停滞型

インナーシティの高い利便性と低家賃住宅に依存して生活を維持している層である。90年前後に街区に転入し、アパート・文化住宅に居住していた。独身・離婚などにより、家族・親族とのきずなも弱く、大都市の末端でさまざまな職業を経ながら生きてきた高齢者が多い。避難過程でも、街区近隣との接触はほとんどなかった人びとである。

KY さん (A32・95年): 女性。独身。街区居住歴7年。震災時は70歳。終戦で満州から引き上げ、街区近辺での居住を経て、88年頃から街区の文化住宅に居住。ケミカルシューズ製造のパートを7年やっており、震災後は妹の家への避難を経て、95年3月に中央区の文化住宅に入居。年金収入があるが家賃負担は重く、長田はケミカルの仕事に便利で、離れるわけにいかない場所だった。市営住宅入居を希望している。

NT さん (A114・95年): 男性。1人暮らし。長田区内生まれ。街区居住歴4年。震災時は80歳。若い頃から様々な仕事で世の中を渡ってきた。最後の仕事は妻と2人で経営した小料理店だったが、90年に妻の死亡後は仕事をやめている。街区の文化住宅には妻死亡後の91年から単身で居住。国民年金と生活保護で生計を立てていた。避難所を経て仮設に入居中に病気死亡。

ST さん夫婦 (A111・95年): 夫婦2人。震災時は夫79歳・妻70歳。街区居住歴15年ほど。夫は兵庫県・妻は鹿児島生まれ。夫は避難所で死亡。妻は60年代前半に長田に来て、紡績工場に住み込んで食堂賄いの仕事をした。79年頃に結婚し、街区の文化住宅に居住していた。子はいない。夫は工務店勤務だったが、81年に事故で足に障害を残り、無職となる。妻は避難所からそのまま遠方の特養ホームに入所し、その後死亡した。

## ③定住型

長い居住者は戦前や終戦直後から、短い人で70年前後から街区の長屋や一戸建借家で居住してきた。建物が古く居住歴も長いので家賃も安い。住宅水準では街

区内の戦前建築の持家と大きな差がなく、各戸に裏庭もついていたため、住宅困窮感は弱かった。定住意識は強く、近隣関係も豊かであった。街区の借家層の中ではこの定住型が一番多い。避難過程では、近隣との相互扶助や接触が見られ、現在も相互に連絡を取り合う関係を維持している人も多い。「元の場所に戻る」ことを目指したのは、このグループの人びとである。

この定住型は、街区で子どもを育て、配偶者の死亡で単身となった女性高齢者や、高齢夫婦世帯などの小規模高齢者世帯13世帯と、家族が成熟し夫婦のみの世帯に移行する直前の壮年世帯4世帯に分かれる。

#### [小規模高齢者世帯]

**KYさん (A131・95,98年)**：夫婦2人。居住歴30年。妻は高松出身で震災時は77歳。40代半ば頃から街区の一戸建借家に居住。夫が無職のため、国民年金と本人の洋裁の収入で生活し、街区の同年輩女性達とは洋服仕立てを通じて親しかった。震災時は入院中だった夫は2日後に死亡した。垂水に住む一人息子宅に避難し同居していたが、97年11月に息子宅にごく近い市営住宅に単身入居し、子の一家とは「みそ汁の冷めない距離」の交流をしている。

**NSさん夫婦 (A90・95,98年)**：夫婦2人。震災時、本人・妻とも72歳。一戸建居住。夫は長田区・妻は新潟出身。居住歴50年。夫は元県職員。3男1女は郊外区に住む。被災者に斡旋された古い北区公営住宅に入居し現在に至る。元の土地を購入してユニットでも建てたいが、高齢での費用負担や病弱の妻のことで思い切れない。

**FSさん夫婦 (A93・95,97年)**：夫婦2人。夫は神戸市・妻は鹿児島生まれ。震災時は夫70歳・妻69歳。居住歴50年以上。夫は終戦前から5軒長屋に居住。子はいない。夫は旋盤工から建築会社勤務を経て、震災時は測量会社に登録した測量技師だった。近隣との日常的なつき合いはふつう程度にはやっていた。被災後は仮設に入居。家主と交渉し元の場所に仮設的借家建築の約束を得たが、95年11月頃にFSさんの敷地の売却がされ、決定的に戻れなくなった。市営住宅入居を希望している。

**TKさん (A97・95,97年)**：女性。1人暮らし。三田生まれで、居住歴50年。震災時は71歳。1946年から5軒長屋に居住。夫は鉄工所を営み、本人は製材所に勤めていた。夫の死亡後は、年金や保険収入が月計13万円ある。夫がお金を残してくれた。震災時は大阪・京都の2人の息子一家の家に交互に避難。地震で残り4戸が全壊したが自宅は残ったので、地主と交渉し、土地・家を買取り、修理して96年5月に復帰し、単身居住している。

**IMさん (A94・95,97年)**：女性。1人暮らし。震災時57歳。居住歴25年。大阪生まれ。幼児期に長田東部に移る。結婚後も長田東部に住むことが多く、1970年32歳のときか

ら5軒長屋に居住。リュウマチで入退院を繰り返し、生活は苦しかった。夫はバス・タクシーの免許を持ち、様々な職業に就いたが、震災の5年前に急死。震災時は無職で生活保護を受けていた。4人の子は地元小・中学を卒業し、すでに結婚し、長田区・中央区に居住。子を通じて近隣とは親しかった。震災で子の家に避難し、その後仮設に移転。さらに97年2月に長田北部の木造アパートに転居。同じ長屋の元居住者とは電話連絡がある。

**MNさん (A86・95年)**: 女性。1人暮らし。神戸市生まれ。震災時は78歳。居住歴50年。結婚後1947年から街区の長屋で居住。夫は82年頃に死亡。6, 7年前まで街区近くで小間物屋をやっていた。街区では近所の人に洋服を仕立ててもらったりして、同年輩の女性達とは親しかった。震災後は、街区近くのマンションにいた息子一家がマンション修理をあきらめ95年8月に郊外区に一戸建を購入するのをきっかけに、息子と同居している。

**FShさん (A19・95,97年)**: 男性。1人暮らし。震災時は77歳。長田区の生まれで、居住歴50年。終戦後街区に一家で引っ越した。結婚後、55年本人37歳の時に街区の別の戸建借家に転居し、震災まで居住。その間に離婚。別居の息子が1人。数年前に脳梗塞を患い、下半身不随で車椅子を使用。川崎重工に38年間勤務し、安定した年金収入がある。病気以後、近隣とのつき合いをするようになった。震災後は、避難所を経て95年9月に街区の隣に木造新築アパートを見つけ、入居している。

**MMさん (A80・95,97年)**: 男性。独身。震災時は56歳。居住歴45年。1950年頃両親と共に街区内の戸建て住居に移転し、親は質屋を経営。大手鉄工会社勤務を経て、親の死亡で街区に戻り、88年に街区内の木造アパートに移る。家業の残務整理を経て、ビル管理会社のメンテナンスの職に就いていたが、震災後は腰を痛めて97年には失業している。震災時は街区で高齢者の水くみなどを手伝った。震災後は仮設に入居し、公営住宅を希望している。

**WMさん (A129・95年)**: 女性。1人暮らし。震災時は84歳。居住歴64年。1931年20歳の時から街区戸建借家に夫婦で居住。子はいない。夫は製粉業の会社を営んでいたが71年に死亡。華道・茶道を教授しており、その月謝収入があった。震災後は避難所から甥の家を経由して特養ホームに入所した。

## [壮年世帯]

**YYさん一家 (A5・95,98年)**: 夫婦と娘2人の4人家族。夫は福島県・妻は神戸生まれ。震災時は夫52歳・妻50歳。居住歴24年。71年頃結婚して街区の6軒長屋に居住。夫は30年来の菓子職人、妻は印刷会社のパートだった。震災後は夫の会社が紹介してくれた郊外区のアパートを経て、97年2月に長田北部に中古の戸建て住宅を購入した。震災前は借家生活で一生を終えるつもりだったので、住宅所有の計画は持ってい

なかった。長屋には同じ世代の世帯がいたので、つきあいは親しかった。

YoK さん一家 (A 6・95, 98年)：夫婦・息子・夫の母親の4人。震災時は夫53歳・妻47歳。居住歴53年。夫は街区生まれ。夫の母が戦争中から居住していた6軒長屋に結婚後も同居。夫は銀行に勤務。長屋の近隣とは親しかった。震災後は高齢の母親を田舎に預けて避難所・友人の家・親戚の家等を経て、明石の借家に避難。長く居住していた母親が元の街区を恋しがるので、母親と同居するため、96年3月に兵庫区に中古マンションを購入した。

KT さん一家 (A 55・95, 98年)：夫婦と娘の3人家族。夫は鹿児島・妻は宮崎出身。居住歴30年。震災時は夫58歳・妻57歳。結婚後、街区周辺での居住を経て、夫の下宿時代の大家の持家を借り、1965年から居住。3人の娘がいる。夫は大手の電気工事サービス会社に勤務し、妻は専業主婦。震災前は夫は自治会役員、妻は自治会の廃品回収や消毒薬散布・子供会・高齢者友愛訪問ボランティアなどを引き受けていた。子は娘ばかりでいずれ家を出るので、自分たちの家を持つつもりはなかった。震災後は娘の会社が斡旋してくれた西明石の借家に1年間の割引家賃で避難した。96年2月に西区の賃貸マンションに転居。

FA さん一家 (A 20・95, 97年)：夫婦と娘1人の3人家族。夫婦とも神戸出身。震災時は夫68歳・妻58歳。居住歴23年。1958年に結婚後、港湾労働者の独身寮に夫婦で住み込み、まかないの仕事をしていた。その後、72年夫45歳のとき街区の一戸建借家に居住。夫は震災前から入院・病気療養中で無職であり、厚生年金を受給・妻は総菜屋アルバイト・娘は酒造会社の社員である。震災後は95年3月から妻の勤務先店主の協力で探した賃貸アパートに居住しているが、4階の住居は狭く、階段の上り下りが病気療養中の夫には苦痛であり、家賃負担も大きい。現在は公営住宅に申し込んでいる。

定住型の小規模高齢者世帯は、街区での居住歴が30年から50年以上の長期に及ぶ。居住歴20年や25年という「短期」居住者も、転入以前から街区近辺での居住歴がある。よく言われるところの借家層の「高い流動性」は、彼らには全く該当しない。また彼らは、地域社会関係の疎い②の漂泊・停滞型の高齢者世帯とも異なり、ほどほどの親しさで交際するA街区の割り切った近隣社会の構成員であった。持家層との違いは、これら小規模高齢者世帯の少なくない部分に、世帯主の不安定な職歴と年金収入の少なさ、結婚生活の不安定性と頼れる家族や親族の乏しさなどが目立つことである。震災は借家を破壊することによって、彼らが高齢期になるまで沈潜していたこのような階層格差を一気に表面化した。次に述べる定住型の壮年世帯と比べると、震災後は仮設や街区近辺の木賃アパートに留まり、居住の安定を回復していない世帯が目立つ。

これに対して定住型の壮年世帯の場合は、職業歴・収入・家族親族関係などにおいて壮年持家層との格差はほとんどなかった。彼らの街区居住歴は平均して25年に及ぶ。彼らが地価の急上昇する大都市内部で家族を形成したのは、60年代後半から70年代にかけてであった。若い夫婦が持家を購入するには、子どもが成長し教育費負担が減少するのを待たねばならない。もし借家が狭く家賃が高ければ、彼らは住宅を購入し転出していたかも知れない。しかし、街区の借家は部屋数も比較的多く小さな裏庭もそなえ、住宅困窮感も薄くて、居住期間が長くなればなるほど安い家賃のありがたみが身にしみた。街区の住居と近隣関係に慣れ親しんで、結局、夫婦の老齢期を迎えようとする時まで、彼らが持家に住み替えるきっかけはなかった。震災後、彼らは兵庫区や長田北部に戸建て住宅やマンションを購入し、あるいは郊外の賃貸マンションに入居しているが、一様に「震災前の家よりも狭くなった」と述べる。また、戻れなかったことへの無念の思いからか、「もとの家のあったところは見たくない。前も通りたくない」との反応を示す。

インナーシティでの老朽過密住宅の病理性は、確かにそれらの多くが今回の地震で倒壊し、居住者の生命を奪う結果をもたらしたことに現れている。しかし、住宅の病理性と居住者の病理性とは、必ずしも重なるわけではない。A街区の場合、住宅の病理性の裏面にあったのは、借家層の流動性や漂泊・停滞性だけではなく、地域社会の構成員としての定住性でもあった。借家層でありながら定住性をもつ住民の多さは、大都市インナーシティの一つの特徴であろう。戦前の大都市、特に大阪・神戸では借家比率が高く[西山 1989:156]、都市住民は常に住み替え、流動していたとすれば、戦後、震災までのインナーシティでは、少なからぬ借家層が逆に定住を進めてきたのである。

#### 4. 借家層が失われたことの地域社会的意味

前節で見たようにA街区の借家層は、①借家を一時的住居としてステップ・アップをめざす中堅ファミリー層、②大都市インナーシティに漂泊・停滞する人びと、③長い借家生活を地域社会の一員として過ごし、老齢期を迎えた小規模高齢者世帯や定住志向を強める壮年ファミリー世帯の3グループで構成されていた。A街区から賃貸住宅とこのような借家層住民が失われたことの意味は、2つの位相で考えることができる。第1に、住民の中に借家層が少なくない比率で存在していたことが、街区社会の歴史的 성격に与えた意味である。第2に、震災で借家層住民が失われたことが、今後の街区に及ぼす意味である。

## 1) 街区史における借家層の存在意味——B街区の場合

第1の意味は、A街区と北淡町富島B街区の対比でより鮮明になる。ここでB街区の13世帯の借家住民のプロフィールを見よう。街区内の借家には、4戸の一戸建ての他に木造長屋2棟が含まれる。

TMさん夫妻（B47・96、98年）：設備共用の長屋。仮設より狭かった。夫婦2人。夫は大分・妻は鹿児島生まれ。震災時夫57歳・妻58歳。夫は鮮魚運搬船の乗員を経て、現在は高速船乗員。妻は料理民宿の仲居。仮設から町営コミュニティ住宅入居。

CJさん（B50・97年）：TMさん夫妻（B47）と同じ長屋。在日韓国人女性。震災時は66歳。日本人の夫死亡後子どもも交通事故死し、1人暮らしで生活保護受給。仮設居住を続けつつ、町から借りた土地で焼肉店を経営して再起を目指している。

IYさん一家（B68・97年）：一戸建て。震災時両親と息子2人の4人。震災時は夫43歳、妻41歳。夫婦とも一宮生まれ。夫と息子はトラック運送業。妻は郵便局配達アルバイト。14、5年間県営住宅居住の後、震災の1年半前に街区の住居を借りる。仮設から県営住宅入居。

FKHさん一家（B78・96年）：一戸建て。夫婦と娘の3人家族。夫は佐賀・妻は徳島生まれ。震災時夫は49歳・妻48歳。夫は鉄工所勤務。妻は保養所パート。結婚後神戸に居住、その後北淡町他地区に10年居住の後に旅館の仕事をしていた夫の母が住む富島へ来た。仮設から県営住宅入居。

TKさん一家（B70・97年）：長屋。夫婦と息子の3人。夫64歳・妻70歳。妻は神戸出身で結婚で富島へ。夫は鮮魚運搬船乗員、その後機械工に。仮設から県営住宅入居。

FIHさん夫婦（B111・96年）：4軒長屋を2軒にした住宅。夫婦2人。夫は愛媛生まれ。震災時夫は59歳・妻は66歳。魚運搬船乗員だったが体調崩し、退職。厚生年金で暮らす。1960年富島に来た。67年結婚して震災までに、富島で3回転居。「ヨソモン」自称。仮設から県営住宅入居。

KTさん（B73・96年）：設備共用の1間の長屋に居住。震災時は夫は特養ホーム入所中。本人77歳・夫83歳。夫婦とも町内他地区生まれ。夫は鮮魚運搬船乗員だったが、病気で寝たきりになる。仮設から町営住宅に入居。

HTさん一家（B77・96年）：設備共用の長屋に居住。夫婦と子2人の4人家族。震災時夫44歳・妻44歳。夫は大工だが、病気通院で休みがち。妻は生活雑貨製造の内職。夫の長兄は北淡町他地区で大工。仮設から県営住宅入居。

HAさん（B74・96年）：長屋。独身男性。震災時49歳。兄の下でタコ漁師。富島生まれ。仮設から県営住宅入居。

STさん（B65・97年）：一戸建て。独身男性。震災時は母と2人。本人52歳。富島生まれ。兄のクリーニング店で働いた後、震災後は水産加工会社アルバイト。住宅は自力で修復。

SSさん一家（B92・96年）：一戸建て。夫婦と子3人の5人家族だった。夫婦とも富島生まれ。震災時、夫は35歳・妻は34歳。夫は大工。震災前に自宅建設を計画しており、建設までの間の借家だった。仮設から街区隣に自宅新築。

B街区の借家層13世帯中、世帯主、特に夫が富島生まれなのは4世帯である。これらの世帯は、家業に従事する兄を手伝う独身の弟であったり、自宅新築までの一時的な借家暮らしなど、富島の一般持家層とは少し異なる事情がある。その他の借家層には、夫や世帯主が北淡町の（富島以外の）他地区出身、あるいは他県出身者で、いわゆる「よそ者」の人々が多い。またその職業歴では、富島を中継点に栄えた鮮魚運搬船の乗員を経て、鮮魚運搬業が廃れた後に富島に停泊した人々が多い。さらに、借家の中でも特に長屋の場合は、一間で便所共用など極めて質の低いものだった。実際にも聞き取りでは、「仮設住宅の方が広く、設備が独立していてよかった。」という感想が聞かれたのである。

借家層のこのような実態は、土地にかかわる富島の地域特性を推測させる。古くから漁業の中継基地であるとともに、造船・運送・流通関連の産業従事者の移動中継点であった富島では、外部からの流入労働者は決して珍しい存在ではない。しかし富島の土地市場は「身内」にだけ開かれ、「よそ者」に対しては閉鎖的であった。富島の人々にとって、土地は「持っておくもの」であり、彼らが神戸や阪神へ転出しても所有する土地住宅は処分されず、空地や空家として街区に残されていた。このような状況では、流入者が家族を形成して定着しようとするとき、富島の土地を入手する仕組みはない。彼らは借家人という形でしか定住できず、提供されるのは地主経営の木賃長屋であった。不安定な職と収入、病気などの悪条件を抱える流入者側も、土地購入の資力に乏しかったのである。

借家居住者が富島の町内会や隣保班から排除されていたのではない。しかし富島では、借家は、他者である流入者を土地所有から排除しておいて、例外的に居住を受容するシステムであった。この限りにおいてB街区では、中田実の言う土地所有層を中心とする「所有者支配型」<sup>17)</sup>の地域管理が続いてきた。震災復興区画整理事業の提起は、土地の所有と処分についての所有者支配型の地域管理秩序に対する公的介入と挑戦であり、土地所有者間のアノミー的な抗争の引き金となったのである<sup>18)</sup>。

## 2) 街区史における借家層の存在意味——A街区の場合

北淡町B街区と比較することで、長田A街区での借家と借家層住民の存在意味は一層明確になる。A街区では街区生まれの世帯主はきわめて少なく、居住歴の長い土地家所有者も、もともとは転入者であった。街区の土地は外部の人間の転入に対し開かれていた。もともと借家であった長屋が戦後になって居住者に切り売りされ、持家に転化した例も多い。全体的に住宅敷地が狭小な街区では、一戸建持家といえども住居水準では借家と大きな差のない場合も多かった〔河原1996: 32〕。

A街区においては、借家は他者を受け入れ自らを活性化するシステムであった。借家と借家層住民が地域住民の中である程度の比率を占めるようになると、土地家所有層と借家層の間での混住を作りだした。この混住は、土地の細分化と借地の持土地化、借家の持家化が進む中で、一つの地域での持家住宅と賃貸住宅の混在によって、また、そのような経過に由来して持家と借家の住宅水準における格差の縮小によって、加えて定住する借家層住民の増加によって生み出された。このような持家層と借家層の階層差を目立たせず意識させない混住状況は、街区社会の開放と平準化を生み出した。これが社会的条件となつて、A街区は、所有層を中心とした土地の所有・処分を旨とする「所有者支配型」の地域管理を早い時点で脱皮し、利用本位の「利用者管理型」地域管理へと移行していたのである<sup>19)</sup>。

ところで居住歴も長くなった住民達は、狭い街区空間で都市的に親密な地域社会関係を作り上げてきた。しかしこの関係は、同じインナーシティでもたとえば長田南部のような住工混在地域における、家どうしの玄関を突き抜けるような「下町的」に親密な近隣関係とは少し異なっていたようである。A街区は長田の住工混在地域の周辺に当たり、労働者家族というよりはむしろ新中間層も含めた勤労者家族が集住する住宅地域である。個別生活を尊重して互いに適度の距離を置きつつ、必要な限りで親密性を培う新中間層的な地域社会関係が、街区では支配的であったと思われる。

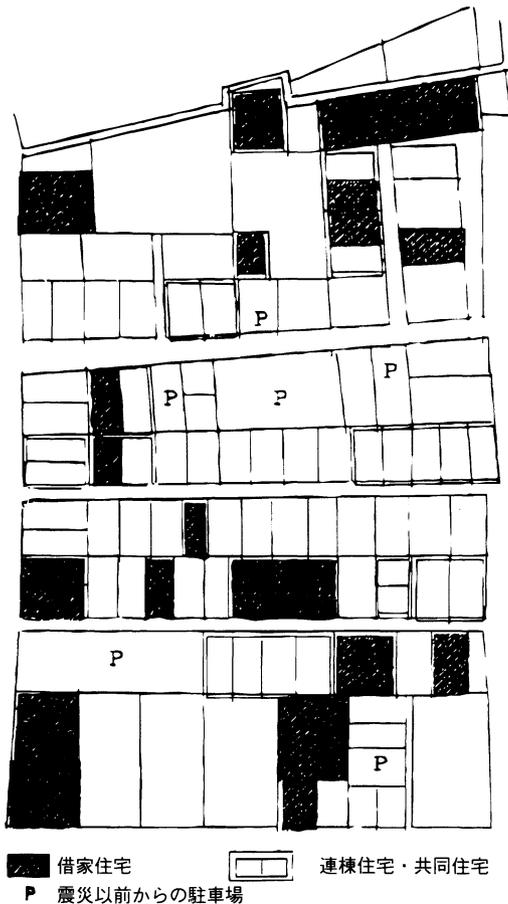
震災時の緊急避難段階では、地域団体の役職にある住民を軸とする近隣の相互扶助が生まれたが、その後は、個々の家族の住宅再建についてのバラバラな対応が、街区を支配してしまった。避難過程で住民は離散してしまい、定住型借家層の「元の場所に戻る」願いをまとめて借家再建を促すような仕掛けは、住民の中からは起こせないまま、土地持層の住宅再建が先行してしまったのである。

## 3) 借家層の喪失とA街区の再生

A街区から借家層住民が失われたことのもう1つの意味は、街区の今後に関わる。すなわち、地域社会としての再生産の危機である。

震災前から弱体化していたとはいえ、自治会役員を中心とする街区の保健衛生活動や地域福祉活動は、高齢者どうしの日常的な助け合い・励まし合い関係の支えとなっていた。それらの活動に借家層、とりわけ定住型壮年世代の借家層住民は欠かせない存在であった。

図2. 長田A街区の借家配置図



震災後の現在、壮年世代や中堅ファミリー層の比率が高かった借家層のほとんどは、街区を離れた。その結果街区では、若年世代の流出に歯止めをかけるという震災前からの課題には手つかずのまま、高齢者世帯の比率は一層上昇している。壮年・中堅世帯の激減は、復興まちづくりの担い手世代の減少であるとともに、増加した高齢者に対しその必要性が切迫している、地域におけるケア・サポートの担い手が空洞化したことである。地域社会がこれらの高齢者ニーズに応えることが困難であれば、外部から投入されるサービスと行政への依存がますます高まることになる。地域福祉の危機である。

現在の街区では、かろうじて元の場所に戻って再生がなかったかに見える高齢者が、病気・入院・死亡などにより街区を出ていく事態が進行している。現在居住している高齢者の代替わりと、次の世代による居住継承の展望は不透明である。都市基盤的条件はそのままにして個別住宅だけが再建された街区に、今後、中堅・若年ファミリー層を引き寄せることができるだろうか。

確かに、住宅確保は被災者の復興の基底的条件であるから、街区に戻り、あるいは街区の外に住居を確保したA街区の個々の住民は、震災からの復興を遂げたと言えるかもしれない。しかし、住居を再建した彼らが具体的な生活と社会関係を根付かせる場である地域は、借家層住民の「一掃」によって再生産の条件を大きく揺るがせられ、震災前以上に深刻な危機にあるといっても過言ではない。個々の住民・個々の世帯の復興と、地域社会としての街区の再生は、今後、どのように重なり合い、どのように接点を持ち得るだろうか。

借家層住民の住宅復興を指標として、震災からの地域社会の再生の現段階を考察したA街区の事例は、戦後の神戸市インナーシティにおいて民間賃貸住宅の集積が果たした地域社会の開放と平準化という歴史的な役割が、震災を区切りとして終了したこと、それに代わる地域システムは未だ手探り状態であること、を痛感させる。またそれは、本稿の冒頭で述べた第1の意味の「元の場所に戻る」住宅復興が、個人のレベルでの目標とはなっても、政策的にも、時間的にも地域社会レベルでの目標となる現実的基盤をもたなかったこと、を物語っている。半数以上の元住民は、「元の場所」に戻ることを断念し、すでに新しい場所で再出発している。個人の復興と地域社会の再生が重なるためには、第2・第3の意味の「元の街に戻る」住宅復興が、今後もさらに追求される必要がある。時間をかけ、新しい住民をメンバーに加えながら、現在の街区居住者自身の内からの必要として。

〔註〕

- 1) 具体的には、修復可能な半壊住宅の性急な公費解体や仮設住宅の遠隔地建設等により、避難過程で被災者が居住地から離散してしまったことが、その後の共同再建や住民本位の区画整理事業の大きな障害となったこと、等を想起されたい。
- 2) 震災の有無にかかわらず、いずれは街区を転出していただろうと思われる借家層3世帯・借地層1世帯であり、老朽借家の全壊では、彼らの喪失感は薄い。いずれも「あの街はいずれは出るつもりだった」「震災は1つのステップだった」などと意味づけ、「震災はもう終わったこと」と述べている。
- 3) この調査は、「都市・農村『街区』からみた震災被害と生活の再建行動」を主題にし文部省科学研究費補助を受けて行われた(研究代表者・立命館大学産業社会学部教授辻勝次)。調査の経過と到達点は、次の通りである。

A街区：震災直前には、6人の学生下宿人を除くと101世帯が居住。この内、震災により死亡断絶した3世帯を除く98世帯について、95年6月～98年8月の3年余の期間で毎年1度、対象世帯の復興過程を聞き取り調査した。1度以上の調査ができたのは75世帯、対象全世帯の76.5%であり、未調査は23世帯(内訳：調査拒否3・所在不明17・遠方転出や死亡による不能3)。

B街区：震災直前には、80世帯が居住。この80世帯の内、96年8月～98年8月の2年余の期間で1度以上の調査ができたのは64世帯、対象全世帯の80%。未調査16世帯(内訳：所在不明や不在10・遠方転出・病气や死亡による不能4・拒否2)
- 4) インナーシティで低家賃の木造賃貸住宅が今日まで存在し得たのは、建築時期の古い長屋や低層木造共同住宅が多いこと、地代家賃統制令(1986年廃止)により家賃ベースが低く抑えられたことがあったこと、新規入居の場合は家賃が上がる慣行から、長期間入居するほど家賃が安かったこと、地価上昇や再開発等による大規模な建て替えが及ばなかったこと、貸家経営者における近代的利回り観念の薄さ、借家法の「正当事由」による保護、等の理由による。
- 5) 共同再建とは、敷地の未接道や狭あい等により住宅再建上の障害がある場合に、個別の敷地を共同化して建物を区分所有にする住宅再建手法であり、震災復興に当たっては、密集市街地の整備と住宅復興の重要な柱に位置づけられ、住民の共同化とデベロッパーの参加を促すため、行政側から①専門家派遣、②各種補助制度の運用、③建築規制の弾力化等が図られてきた〔吉川 1996:18〕。
- 6) 高田昇によると、神戸市では3年間で約60件、約3000戸の共同再建が進みつつある〔高田 1998:163〕。
- 7) 立命館大学震災プロジェクト住宅政策部会が聞き取りを行った共同再建事業の7成功事例では、高齢・低収入の従前借家人への配慮はあっても、現実に共同化の協議に従前借家人の参加が見られたのは、長田区御船通4丁目の1事例だけである〔吉川 1998〕。

また、共同再建事業に関わっているプランナー・コンサルタント・建築家などの専門家に対する同部会の聞き取りでも、借家人への対応ができていないことが問題として指摘され、地主が解決、デベロッパーが権利買い取り、希望者の優先入居、地主・借地人主体の合意形成となっている、等の実態が挙げられている〔吉川 1996:16〕。

- 8) 特定優良賃貸住宅は中堅所得者対象に質の高い賃貸住宅の供給を目指したもので、最大20年間の家賃補助・年5%の補助減額を内容とする。特定優良賃貸住宅供給促進制度により一定の建設基準を満たせば建設費補助が受けられる。民間借上賃貸住宅制度は高齢者・弱者対象という特定目的のための特定目的借上公共賃貸住宅制度を拡大したものである。神戸市では95、96年度で計画戸数2,000戸に対し474戸が実施され、3600戸が相談中であった。〔橋本 1996:186〕。
- 9) A街区の持家率は、95年国勢調査における長田区のそれ(47.8%)と大差なく、同街区は区内の平均的な住宅地域であったと言える。〔河原 1996:31-32〕
- 10) 街区内の道路拡張や、小規模であれ共同再建などが現実性をもって浮上していたとすれば、持家層の住宅再建にはもっと時間がかかったと思われる。
- 11) 借家人側が震災都市借地借家臨時処理法の適用を全く知らなかったことがわかるが、仮に知っていたとしても、地主・家主による賃貸住宅再建の動きがなかった街区では、同法は全く機能しなかったと思われる。もともと震災都市借地借家臨時処理法は、第二次大戦後の焼け野原となった土地で、以前その場所にあった建物で生活・営業していた借家人・借地人の建物再築と生活再建を促すことを目的とした。阪神大震災に準用されているが、震災法が前提とした経済・社会状況、建物の状況と今日のそれとは著しく異なっているので、その効果については当初から疑問視されていた〔安永 1995〕。
- 12) たとえば YaK さん (A3・95年)の場合、街区時代の家賃は駐車場込み6万だったのが、友人の紹介で入居したマンションでは減額してもらっても駐車場なし13万5千円を負担している。YY さん (A5・95年)は、好意で安くしてもらって5万を負担、KT さん (A55・95年)も12万を10万に下げてもらった。
- 13) 我々が街区を離れていた借家層を第1年目に調査できたのは、95年11~12月であった。彼らが、街区復帰はほとんど不可能であることを噛みしめ、元の市街地に近いところに次の住居を探す決意を固めつつあったのは、その頃であらうと思われる。
- 14) 借家層被災者の復帰率の全市的データは、散見の限りでは存在しない。神戸新聞が96年12月に行った神戸市須磨区と東灘区の激甚被災地2地区の住民(回収率28.6%の郵送調査)と県内17ヶ所の仮設住宅居住者対象の調査では、借家層で戻ったのは3割弱である(『神戸新聞』1997年1月14日付朝刊)。
- 15) 96年11月にあった区画整理の事業決定を過ぎると、解体「念書付き」でも事業区域内に建物を建設することはできなくなるので、自宅を再建するか、公営住宅入居申請するかで迷っていた持家層の中には、あわてて建築業者を選び建築確認申請を出した人もい

る。

- 16) 定住志向の形成に住居の種類は深く関わっていると考えられ、持家層における定住志向の強さやコミュニティ・モラルの高さ、他方で借家層のモラルの低さや流動性は、様々なコミュニティ調査で半ば既定の事実となっている。たとえば、住居形態と4地域類型の関連につき [奥田 1971: 152]。また、社会移動とコミュニティに関する豊富な地域類型間の比較調査を行ってきた三浦典子は、「(大都市都心住民の) コミュニティ・モラルは、ファミリーズムと居住経歴の双方に密接に関連しており、居住様式はその2つの要素をミックスした指標である」としている [三浦 1991: 273]。
- 17) 地域管理とは、地域住民による生活諸条件の維持・改善への能動的関与の営為である。中田によると、近代化・資本主義化の過程で前近代の共同体が解体し、地域社会では生活諸条件(共同社会的消費手段)の所有者と無所有者に分裂し、生活諸条件の所有=管理者と利用者が分裂する中で「所有者支配型」地域管理は出現する。地域の管理は利用者の統制を含むので、無所有の利用者も地域の一員として地域住民組織に包絡され、住民間の諸関係は所有の原理に従って整序されている。所有者支配型とは所有者層による土地の処分を旨とする段階であり、所有者支配型の次の段階は、所有者・無所有者の差を超えて土地の利用が主たる目的となる「利用者管理型」である [中田 1993: 40-41]。
- 18) 震災復興の区画整理事業の実施に際し、それら不在地主の空地は率先して町に売却された。このことがB街区の「所有者支配型」地域管理の今後の変容に、どのように作用していくかが注目される。
- 19) A街区では、貸地・貸家を多く持つ地主が早い時期に街区を出て、不在地主化していたことも、持家層と借家層の混住を促進したと思われる。

### <参考文献>

- 大橋 薫 1980『都市病理の社会学』垣内出版。
- 奥田道大 1971「コミュニティ形成の論理と住民意識」磯村英一他『都市形成の論理と住民』東京大学出版会。
- 河原晶子 1996「調査地域の形成過程と現状」立命館大学阪神淡路大震災復興研究プロジェクト社会システム部会編『阪神・淡路大震災・被災から再生へ—A街区と住民の記録—』
- 高田 昇 1998「公的住宅政策の課題と展望」立命館大学震災復興研究プロジェクト編『震災復興の政策科学』有斐閣。
- 垂水英司 1998「公的住宅の供給と公的支援策」神戸都市問題研究所編『震災復興住宅の理論と実践』勁草書房。
- 中田 実 1993『地域共同管理の社会学』東信堂。
- 那須宗一 1973「住宅の病理」那須宗一他編『<都市病理講座3>都市地域の病理』誠信書房。

- 西山卯三 1989『すまい考今学—現代日本住宅史』彰国社。
- 橋本 彰 1996「民間における住宅再建」神戸都市問題研究所編『震災復興の理論と実践』勁草書房。
- 平山洋介 1995「被災市街地の住宅復興を目指して」神戸大学<震災研究会>編『大震災100日の軌跡』神戸新聞総合出版センター。
- 平山洋介 1997「住宅復興のプロセスとその意味」日本建築学会建築経済委員会住宅の地方性小委員会編『大震災2年半・住宅復興の教訓』日本建築学会。
- 広原盛明 1996『震災・神戸都市計画の検証』自治体研究社。
- 福島徹 1998「建築活動、人口の推移から見た市街地の復興」神戸都市問題研究所『都市政策』No.91。
- 三浦典子 1991『流動型社会の研究』恒星社厚生閣。
- 室崎益輝 1997「住宅復興の実態とこれからの課題」『都市問題研究』49巻1号。
- 安永正昭 1995「大震災に伴う借地・借家の法律関係」『ジュリスト』No.1070。
- 吉川忠寛 1996「共同再建事業進展におけるまちづくり協議会の役割」阪神・淡路大震災住宅復興計画研究委員会『共同再建事業の推進に向けて—共同再建事業の実態と課題—』立命館大学震災復興研究プロジェクト。
- 吉川忠寛 1998「事例研究」立命館大学震災プロジェクト住宅政策部会『震災復興共同再建事業の実態と制度化への挑戦』立命館大学震災復興研究プロジェクト。